

REAL



Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	78
Købspris	310.000	Værelser	3
Boligydelse	6.962	Byggeår	2004
Forbrugsafh. udgift	388	Energimærke	B

Sagsnr. **610-4532**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligdelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

CENTRALT - ALTAN - UDSIGT TIL FJORD

Præstø er en hyggelig købstad med handelsstrøg, lystbådehavn og faciliteter, der dækker de daglige behov. Fra denne lyse andelslejlighed får I nærhed til det hele og udsigt til fjorden, og selve boligen vækker også begejstring med en dejlig indretning og flotte moderniseringer.

Vinduerne er malet udvendigt i 2023, køkkenet er fra 2022, og der er ligeledes moderniseret badeværelse. Kort sagt overtager I et nydeligt hjem, for boligen er tilmed også bare fra 2004, og så er den udført i en fin købstadstil. Lejligheden har fjernvarme og ligger på første sal i en dejlig ejendom med rart naboskab og et stort, fælles udhus med eget depotrum samt parkering til andelskomplekset.

Køkkenet er fra Vordingborg Køkkenet og udstråler en nordisk stil med de hvide, glatte elementer samt de naturprægede bordplader og flaskegrønne fliser, og ovnen er på praktisk vis i arbejdshøjde. Der er åbent til alrummet og stuen, og her sørger den franske altan for masser af lys og luft, mens køkkenet har udgang til den regulære altan. Endelig skal I se de to gode værelser samt badeværelset med bruseniche, et vindue og plads til en vaskesøjle.

Glæd jer til at træde ud på altanen, der vender ideelt for solen og derfor giver jer mange lune timer. Altanen har en flot størrelse med plads til både havemøblerne og grillen.

I tager hurtigt del i købstadens tilbud med stemningen på lystbådehavnen og det hyggelige handelsstrøg med forskellige spisesteder og lidt butikker. I kan ligeledes finde en is på havnen eller tage på stranden og bade. Byen har i det hele taget diverse aktiviteter, og så er der også indkøbsmuligheder, busterminal, skoler og daginstitution. I kan køre til endnu mere byliv i Næstved på godt 20 minutter.

Vi giver med glæde en fremvisning. Kontakt os.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025



Værelse



Værelse



Entre



Gang



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025



Trappeopgang



Indgangsparti



Udhus



Udsigt



Udsigt



Parkeringsplads

Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025



Ejendommen



Ejendommen



Fælles areal



Fælles areal



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025



By



By



By



By

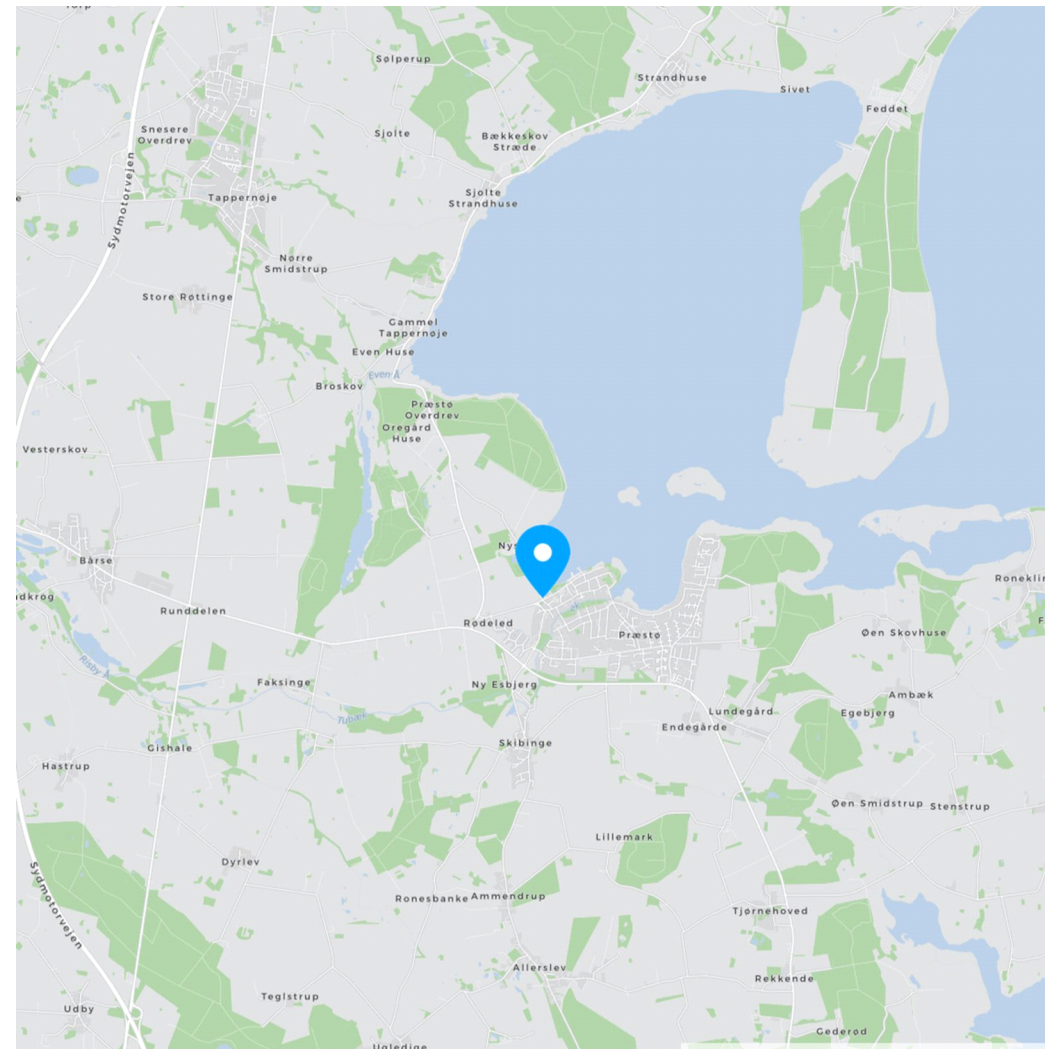
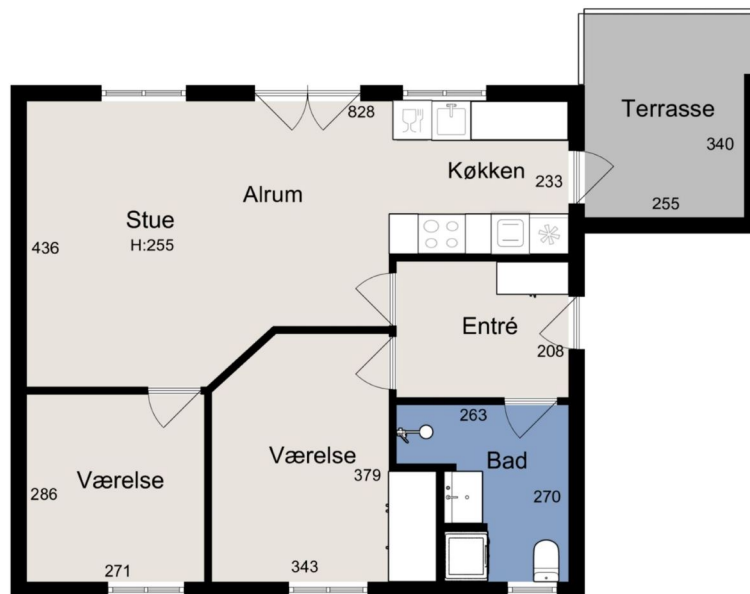


By



By

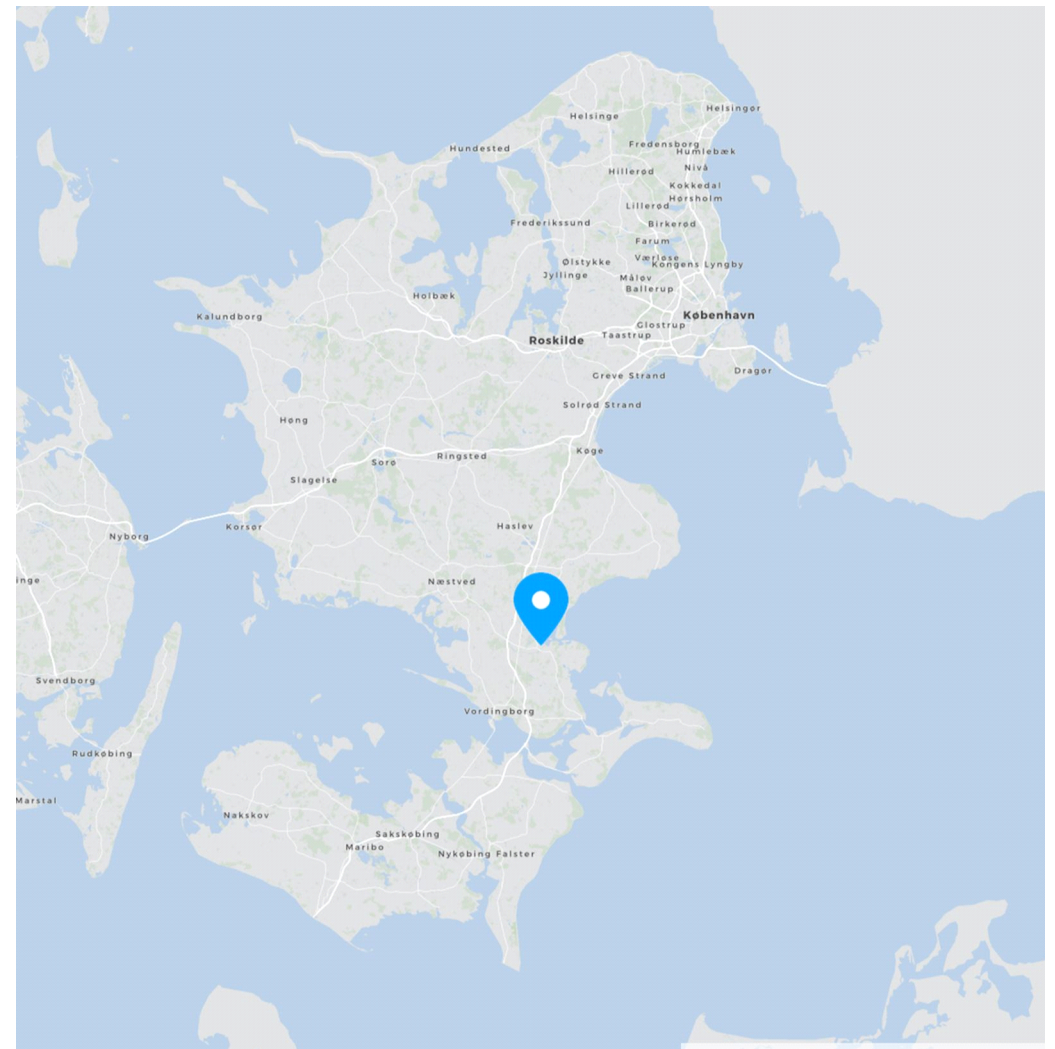
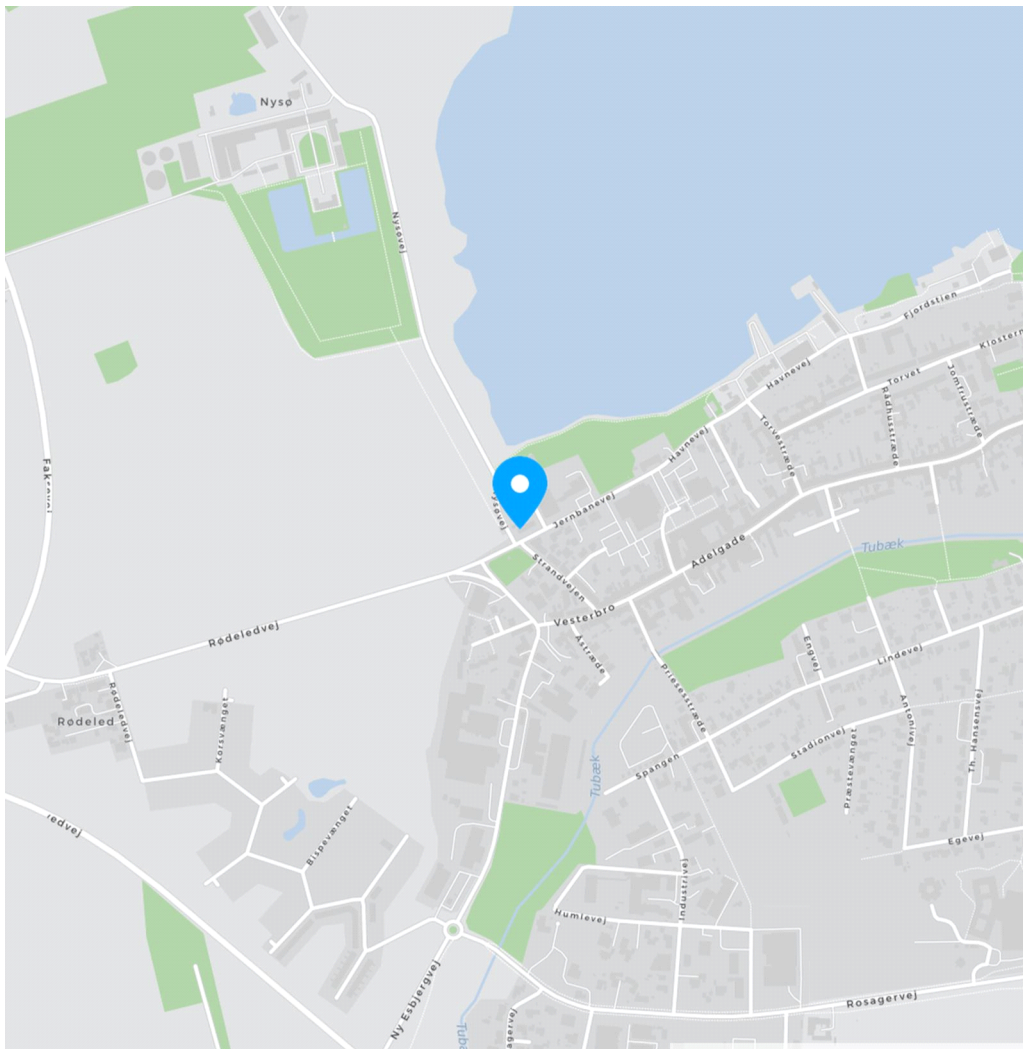
Dato: 24.11.2025



Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025





Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 187 D Præstø Markjorder
BFE-nr.: 9062772
Opført/ombygget år: 2004
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsessum
Pr.: 01.01.2005
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 7.916.000
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 78 m²
Øvrige arealer:
- heraf Udhus, Fællesrum: 50 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 286000/1804000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 78564/471384

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.04.1989 Dok. om færdelsret mv., parkering mv. forsynings-/afløbsledninger mv.
25.08.1997 Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
18.09.2003 Dok. om udsigtslinie, fælles vej, parkeringsareal og forsyningsledninger mv.
29.06.2006 Dok. om P-pladser mv.

Notering om jordforurening på vidensniveau 1 - Kortlægningsnummer: 377-01423 som V1

Lokalplan: C.16.00.01 Præstø bymidte, bevaring og udvikling
Lokalplan: C.16.00.02 Præstø bymidte, bebyggelsesprocenter

Kommuneplan: C 16.05 Centerområde Jernbanevej
Kommuneplan: 2022-2034
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Ejendommen er noteret som bevaringsværdig jf. SAVE-undersøgelse med bevaringsværdi på 4

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, Køle-/fryseskab, Indbygningsovn.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Tørretumbler kr. 0, Emhætte kr. 0, Vaskemaskine kr. 0.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.650 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærket er udstedt for hele ejendommen med 6 andelsboliger, hvoraf nærværende oplysninger udgør 1/6-del af det samlede energimærke. Varmeforbrug betales med a/c månedligt kr. 1.238. Vand-/vandaflædningsforbrug betales med a/c månedligt kr. 300.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm. Brand Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens gældende police.

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	314.272
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	314.272
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	4.272

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 310.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 310.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. Budget	kr.	83.544
Boligydelse i alt pr. år	kr.	83.544
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	6.962

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	310.000
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	6.962
I alt	kr.	316.962

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	310.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	1.190.463
Teknisk pris	kr.	1.500.463



Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligydelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Nej

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Ved indflytning må medtages hund, men ny må ikke anskaffes og må ikke være til gene. Tilladt og have mindre kæledyr.

Moderne andelsbolig på 78 m² i et eksklusivt købstadsbyggeri, beliggende ved Remisen i hjertet af Præstø i naturskønne omgivelser, men samtidig tæt på Præstø Fjord, skov, byens nye torv, vandresti og blot 200 meter til byens hyggelige handelsgade, lystbådehavn, supermarkeder og gode busforbindelser til Vordingborg, Stege, Næstved og Køge.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Der henvises til side 6

Ejer har brugsret til fælles haveanlæg bortset fra terrasser tilhørende stuelejligheder, 6 kvm. depotrum i fælles udhus, cykelstativ og renovation i udhus, 70 kvm. uudnyttet loftlager og P-plads foran ejendommen til en personbil.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit, 2	Obligationslån	01.01.2026	5.910.000	5.939.550	3,94	2042	Ja indtil 11-03-2042	Ingen	CIBOR6M
Nykredit Bank	Renteswap	30.12.2037	1.735.441	1.735.441		2037	Nej	Ingen	Finansielt instrument CIBOR6M

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Jernbanevej 18, 1. tv., 4720 Præstø
Købspris: kr. 310.000

Sagsnr.: 610-4532
Boligyldelse/md.: kr. 6.962

Dato: 24.11.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Renteswap

Køber gøres opmærksom på, at andelsboligforeningens ejendom er finansieret med lån med renteswap. Dette betyder at ved eventuel indfrielse af lånet før udløb, afhænger indfrielseskursen på lånet af renten på indfrielsestidspunktet. Det samme gælder for indfrielseskursen på selve renteswappen. Iflg. Erhvervs- og Byggestyrelsen skal renteswappen som udgangspunkt medregnes i andelskronen. Efter oplysning fra administrator er renteswappen for så vidt angår nærværende andelsbolig medregnet i andelskronen. Køber gøres opmærksom på, at væsentlige udsving i renteswappens kursværdi kan medføre, at andelskronen skal reguleres på købsaftaletidspunktet.

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Kortlagt jordforurening

Der er kortlagt jordforurening for ejendommen af typen V1

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan og et kloakopland med planlagt separatkloakering planlagt i 2032

Varmeforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning med fjernvarme og forblivelsespligt, ligesom der er forsyningsforbud mod el-varme.

Grundvand - Drikkevandsinteresse

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Brugsret:

Ejer har brugsret til fælles haveanlæg bortset fra terrasser tilhørende stuelejligheder, 6 kvm. depotrum i fælles udhus, cykelstativ og renovation i udhus, 70 kvm. uudnyttet loftlager og P-plads foran ejendommen til en personbil.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.