



**REAL**

## Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>47</b>
Kontant	<b>600.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.187</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1827/1972</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **610-4618**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://www.realmæglerne.dk/præstø)

## Salgsopstilling

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

Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026



### VELINDRETTET 2V - CENTRALT PÅ TORVET I PRÆSTØ

I skønne omgivelser finder du denne velholdte lejlighed med en attraktiv beliggenhed midt i den historiske købstad Præstø. Lejligheden ligger på byens gamle torv med kort afstand til havnen, fjorden, indkøb, skoler, natur og et aktivt byliv. Her bor du centralt, med alt inden for gåafstand, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Ejendommen fremstår pæn og velpasset, og adgangen sker via en nydelig trappeopgang. Bag bygningen findes en dejlig fælles have, som giver mulighed for ophold i rolige, grønne omgivelser.

Lejligheden er godt indrettet, og planløsningen udnytter kvadratmeterne effektivt. Fra entréen er der adgang til køkken, badeværelse og stue. Køkkenet ligger separat og byder på god plads til madlavning og opbevaring. Stuen er rummelig med sydvendte vinduer, som lader sollyset strømme ind og skaber en lys og indbydende atmosfære. Her er plads til både spiseafdeling og hyggelige sofamøbler. I forlængelse af stuen finder du soveværelset, som har en praktisk størrelse med mulighed for garderobeløsning. Badeværelset er indrettet med brus. Lejligheden opvarmes med fjernvarme, og de smukke trægulve er bevaret, hvilket giver et sammenhængende og harmonisk udtryk.

Med adresse her får du mulighed for at bo i en charmerende, ældre ejendom med karakteristiske facader mod torvet og et hyggeligt gårdmiljø med brostensbelægning. Den fælles have bag bygningen skaber et grønt frirum midt i byen, og der er nem adgang til både fællesarealer og opbevaringsmuligheder.

Alt i alt er dette en veldisponeret og centralt beliggende ejerlejlighed, hvor du får det bedste af både byliv og natur lige uden for døren.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, 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: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

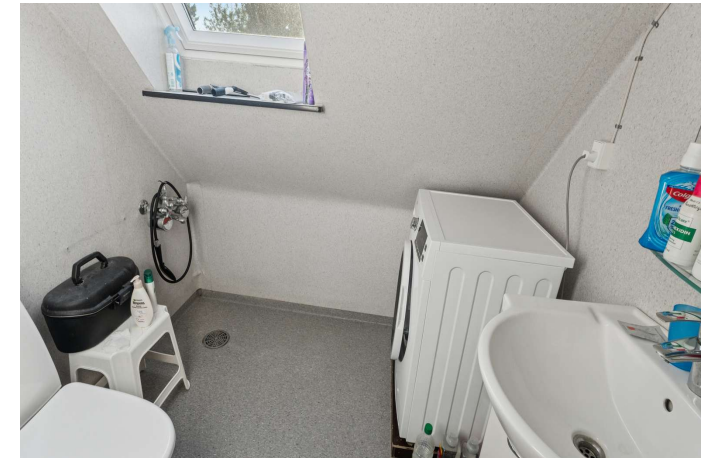
Dato: 27.02.2026



Stue



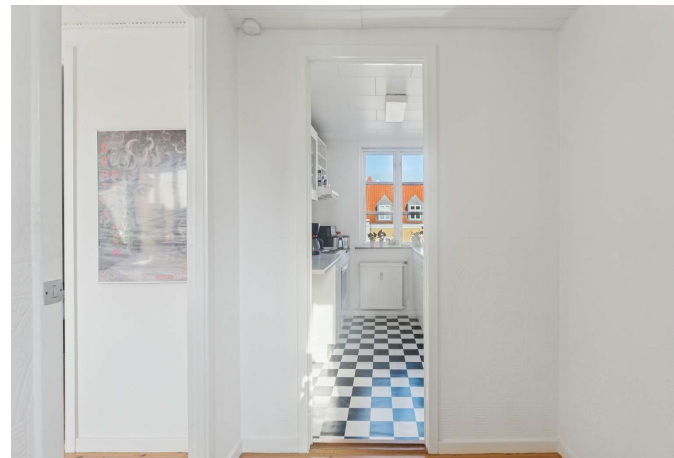
Stue



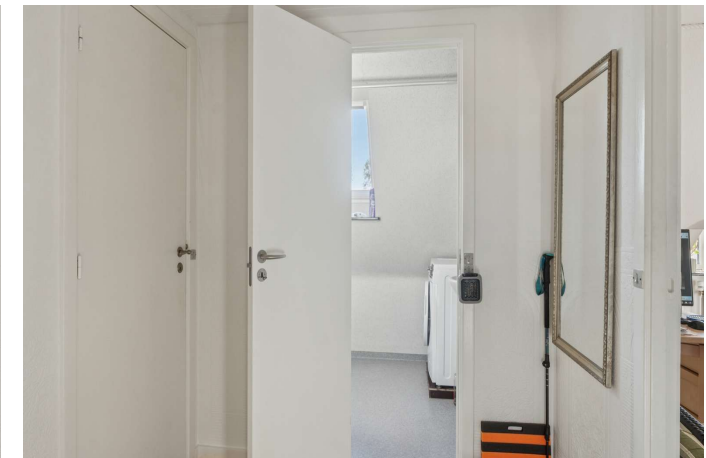
Badeværelse



Soveværelse



Entre

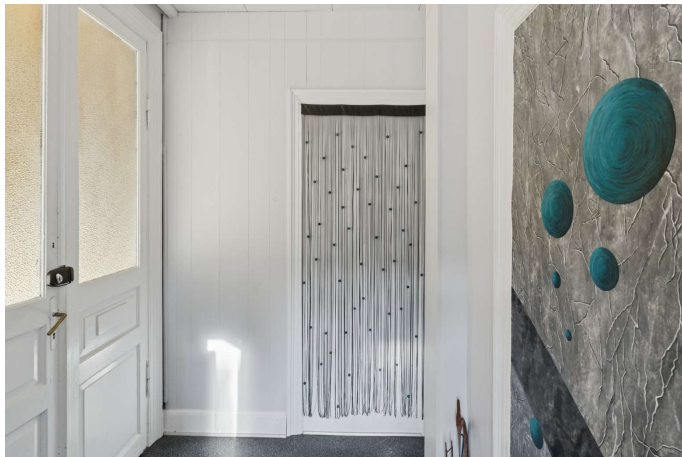


Entre

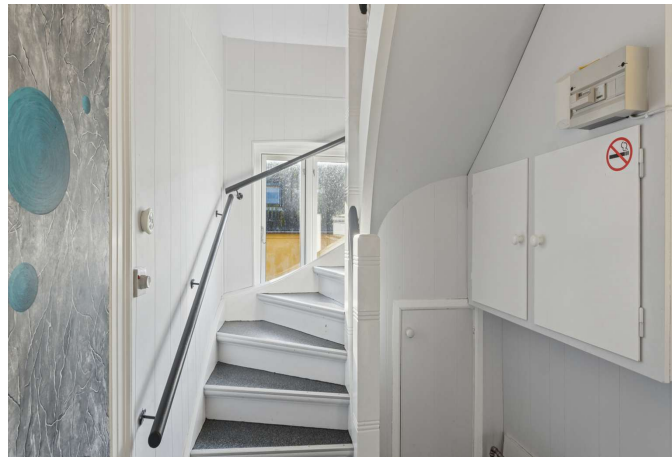
Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

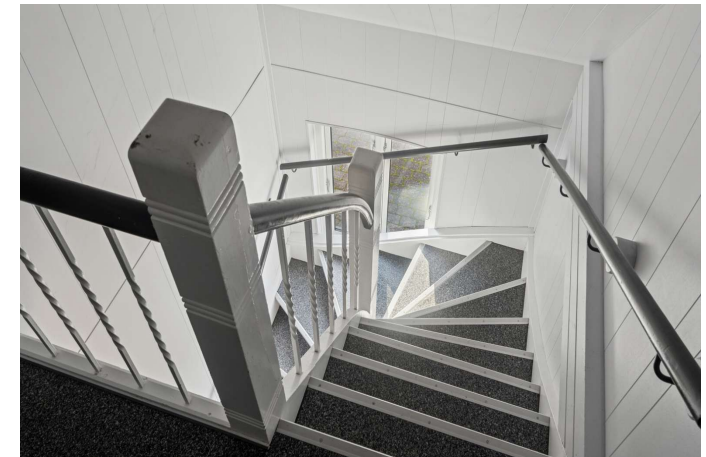
Dato: 27.02.2026



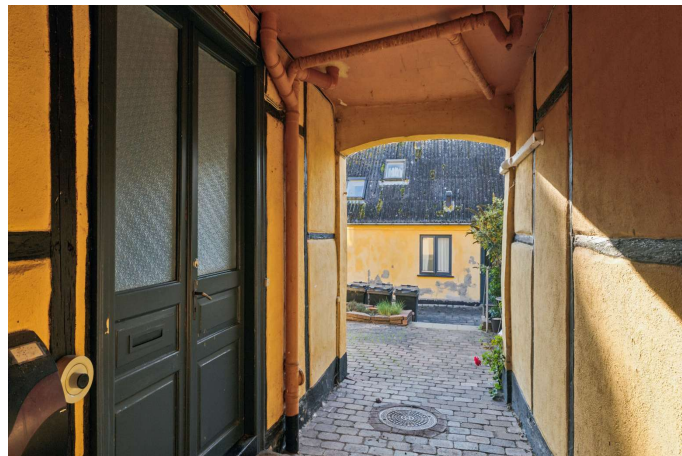
Opgang



Trappeopgang



Trappeopgang



Smuk portindgang



Gårdhavemiljø



Hovedhuset

Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026



Hovedhuset



Torvet i gadeniveau



Hovedhuset



Torvet



Torvet



Torvet

Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026



Fælles have



Torvet under Fransk Forår



Præstø Havn



Luftfoto af købstaden Præstø



Luftfoto af købstaden Præstø



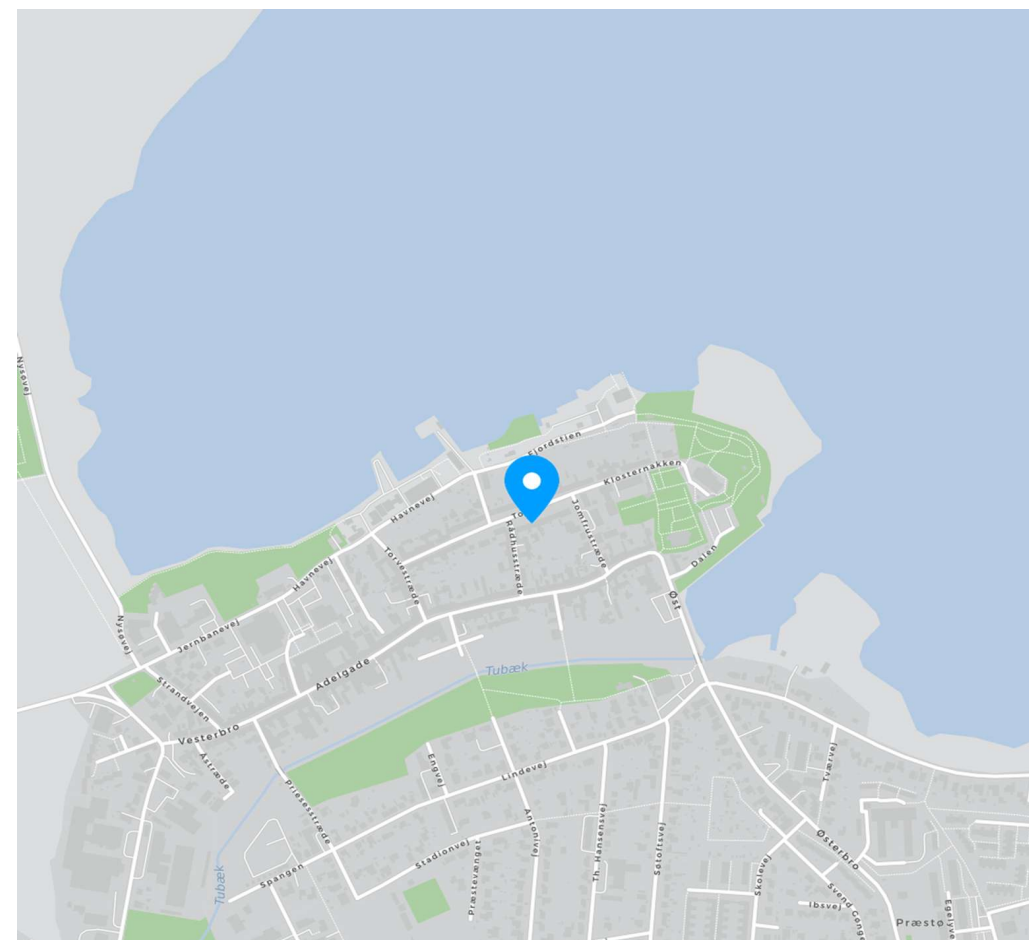
Præstø havnemiljø



Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

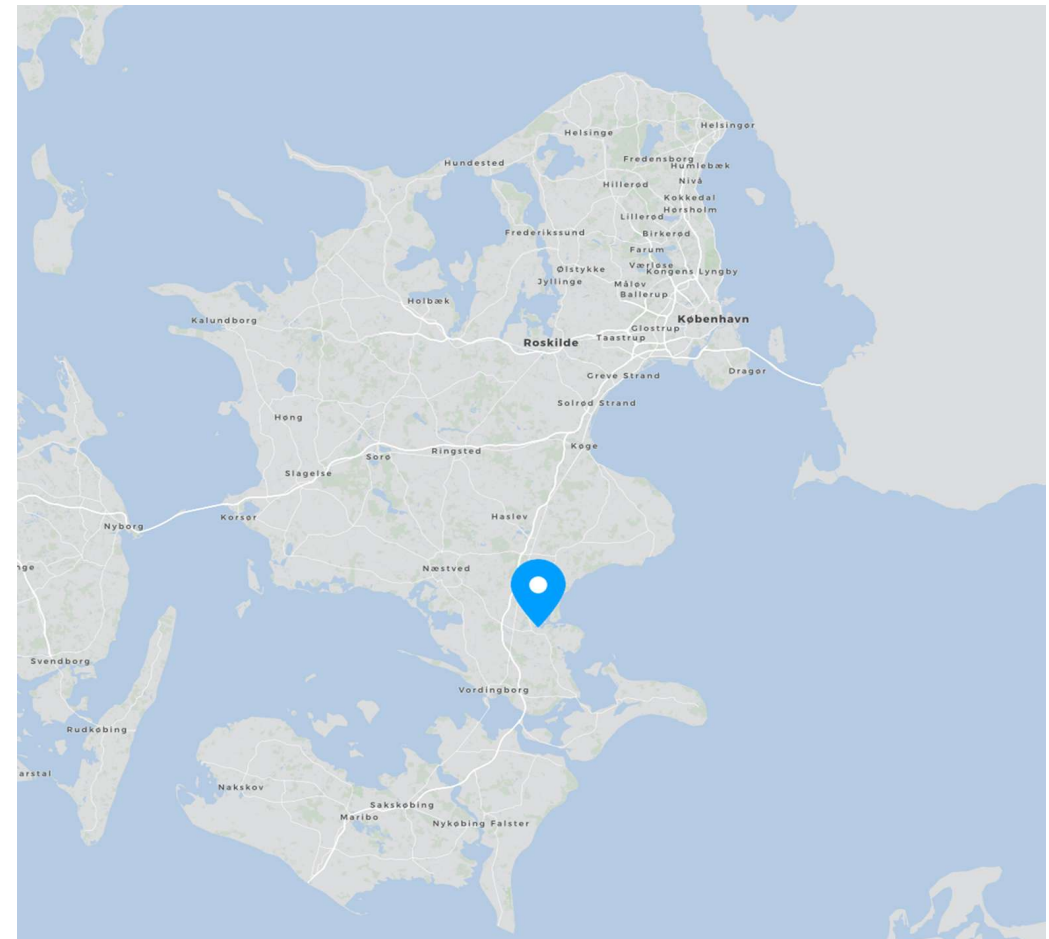
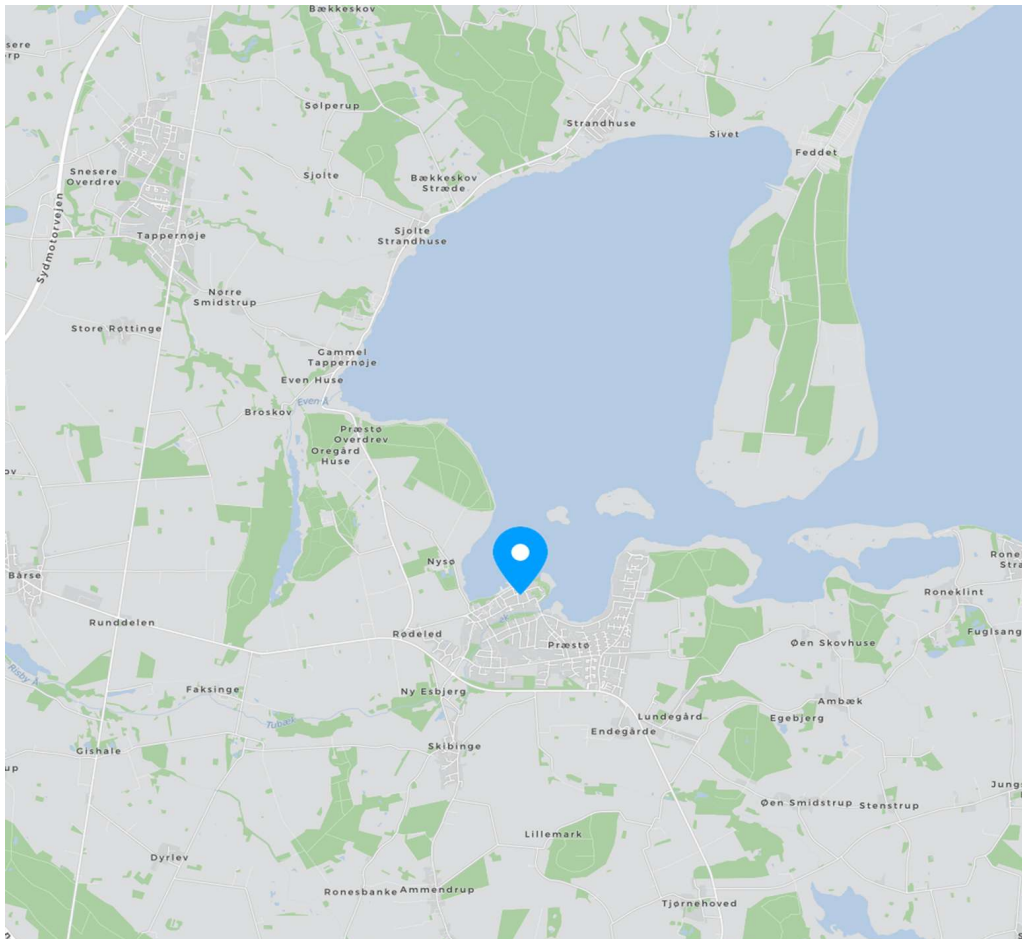
Dato: 27.02.2026



Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026



Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	121 Præstø Bygrunde
BFE-nr.:	285389
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1827/1972

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	44 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	44 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	47 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	738.000
Grundværdi:	120.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	559.200
Grundlag for grundskyld:	219.200

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

El-komfur med 4 kogeplader, emhætte, køle-/fryseskab og vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 11.01.1847 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 26.11.1860 - Dok om brønd mv
- Nr. 3: 25.08.1997 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 31.01.2013 - Anvendelsesforhold
- Nr. 5: 21.02.2020 - Vedtægter

**Planer**

Kommuneplan C 16.01 Centerområde bymidten  
Kommuneplan C 16.02 Centerområde Bymidten  
Lokalplan C 16.00.01 Præstø Bymidte - Bevaring og udvikling  
Lokalplan C 16.00.02 Præstø Bymidte - Bebyggelsesprocenter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 0 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Fjernvarme. A'conto fjernvarme udgør månedligt kr. 700 og a/c vand udgør månedligt kr. 250.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.852	Kontantpris	kr.	600.000
Grundskyld	kr.	2.959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	605.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	13.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Fællesudgifter til forhus	kr.	4.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.243			

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.260 md. / 39.121 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.616 md. / 31.386 år v/27,32 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Ingen.

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Torvet 16, 1. tv, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 610-4618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.187

Dato: 27.02.2026

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### **Ejerforening**

Navn: EF Torvet 16 v/ kasserer Vivi Breuning

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal:**

Admin: 11 / 100

Tinglyst: 11 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### **Brugsret**

Anvist plads i gården til bord/stole, anvist eget lille udhus, anvist åbent cykelskur, stort fælles haveanlæg og fælles portindgang.

#### **Fællesfaciliteter**

Fælles haveanlæg, fælles portindgang, fælles teknikrum og fælles åbent cykelskur

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere

forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### Husdyr og udlejning

Mulighed for husdyrhold og udlejning jf. vedtægter og husorden

#### Arbejdsfordeling

Der er aftalt arbejdsfordeling.

#### Bevaringsværdig ejendom

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

#### Ekstraordinære udgifter

Jf. ejerforening kan der muligvis opstå udgift til vandrør i jord. Der er sparet kr. 50.000 op og hvis det koster mere, bliver der opkrævet ekstra.

#### Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt separat kloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

#### Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

#### Kirkebyggelinje

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk