

REAL



## Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø

|                  |                   |          |              |
|------------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>69</b>    |
| Kontantpris      | <b>1.595.000</b>  | Værelser | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.137</b>      | Grund m2 | <b>1.142</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1978/1978</b>  |          |              |

Sagsnr. **610-4598**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

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



## Salgsopstilling

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: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026



### Beskrivelse:

#### CHARMERENDE OG HYGGELIGT SOMMERHUS

Det er forståeligt, at dette sommerhusområde ved Roneklint er populært. Området ligger nemlig højt placeret og er omgivet af natur i alle retninger, mens der samtidig blot er otte kilometer til Præstø. Her kan I overtage et sommerhus, der emmer af den helt rette stemning ude som inde.

Først og fremmest skal I udforske nærmiljøet, hvor I kan glæde jer til at slentre ind i den nærliggende skov. Stranden lokker jer ligeledes til, og her kommer haveforeningens fællesareal jer bestemt til gode. I kan også begive jer til Roneklint Fyr og den rige flora og fauna ved Maderne. I bil er afstanden kort til købstaden Præstø, hvor I har kulturoplevelser, et hyggeligt handelsstrøg, havneliv, indkøb og spisesteder i vente.

Tilbage på adressen troner sommerhuset med en sort facade med hvide sprossevinduer, og boligen ligger på en 1.142 kvm stor grund, der er helt særlig. Haven er i sig selv omkranset af natur, og det giver en privat og fredelig oase, der changerer smukt i takt med årstidernes gang. Idyllen bliver højnet lidt ekstra af legehytten i træet og det faktum, at den vilde påfugl kan finde på at besøge haven. Man har renoveret stedet løbende siden 2020, og en af forbedringerne er den store, markante træterrasse, som strækker sig til flere sider og forbinder huset og annekset.

Inden døre mærker I straks stemningen af et komfortabelt sommerhus med loftsbjælkerne, og den hvide maling lysner det hele ekstra. Køkkenet er udvidet med ekstra elementer, så der er gode forhold, og rummet er åbent mod stuen. Miljøet byder på to terrassedøre. Huset har også fået skiftet gulve, og så er der etableret et ekstra soveværelse, så der nu er to værelser i hovedhuset. I annekset finder I to værelser samt et bryggers og et badeværelse.

### 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: Brian Christiansen

Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026





Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026

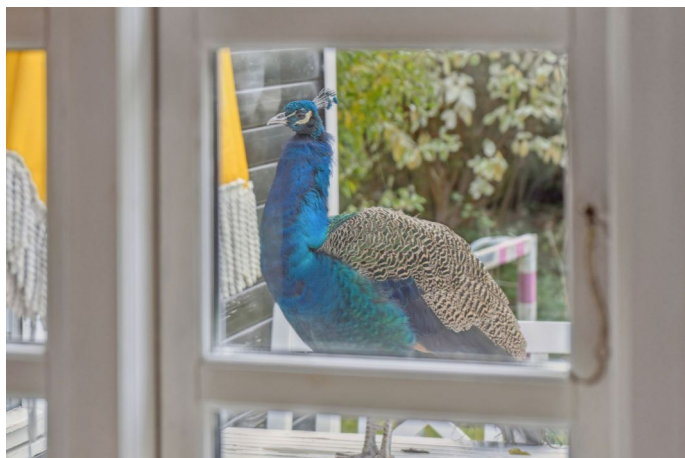




Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026





Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026





Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026

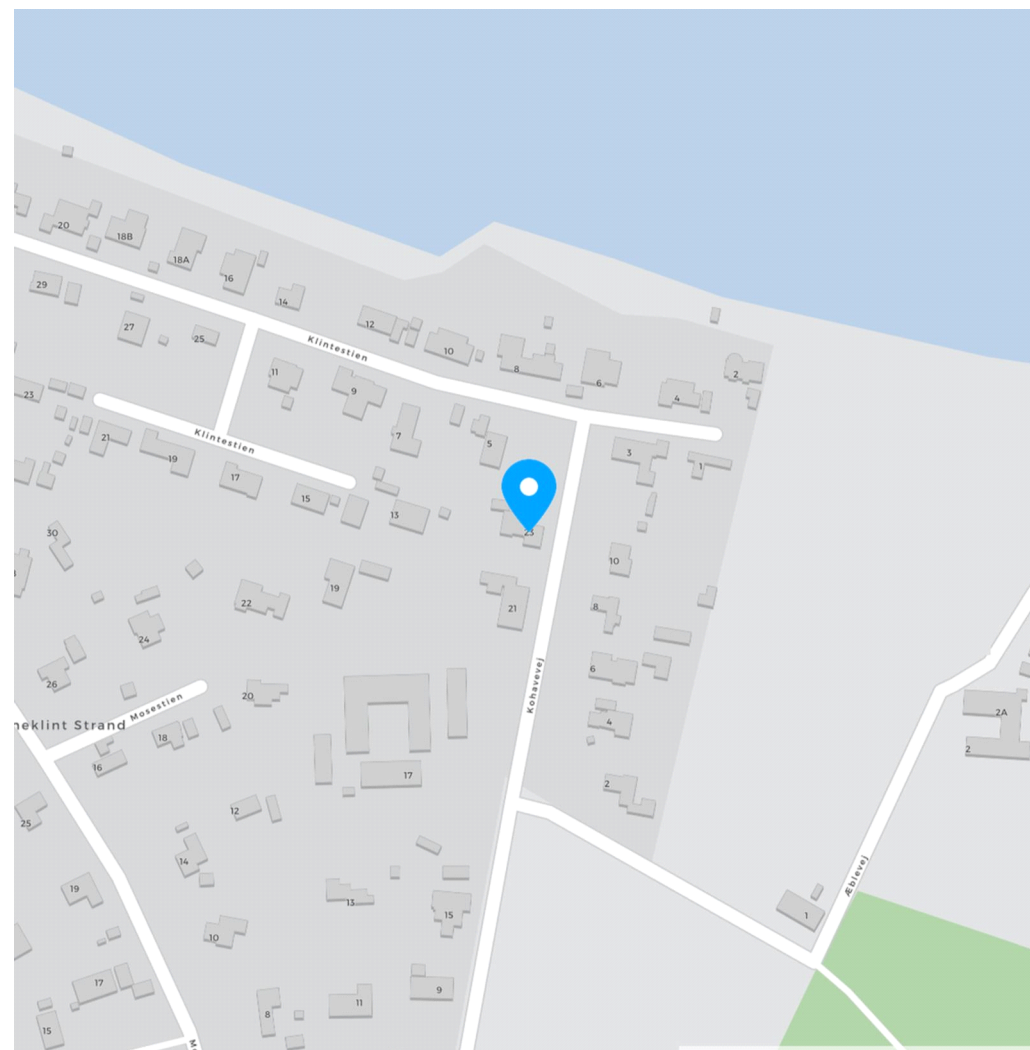




Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026

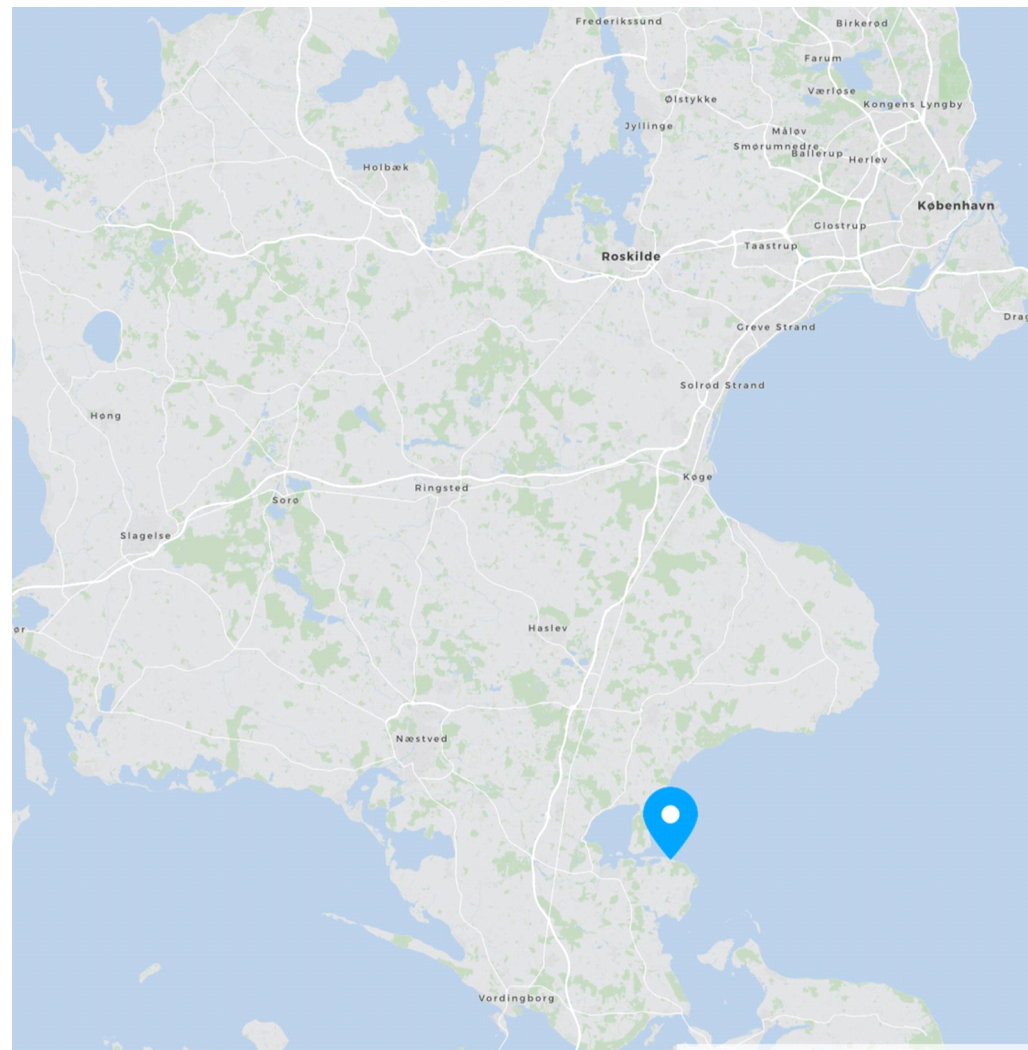
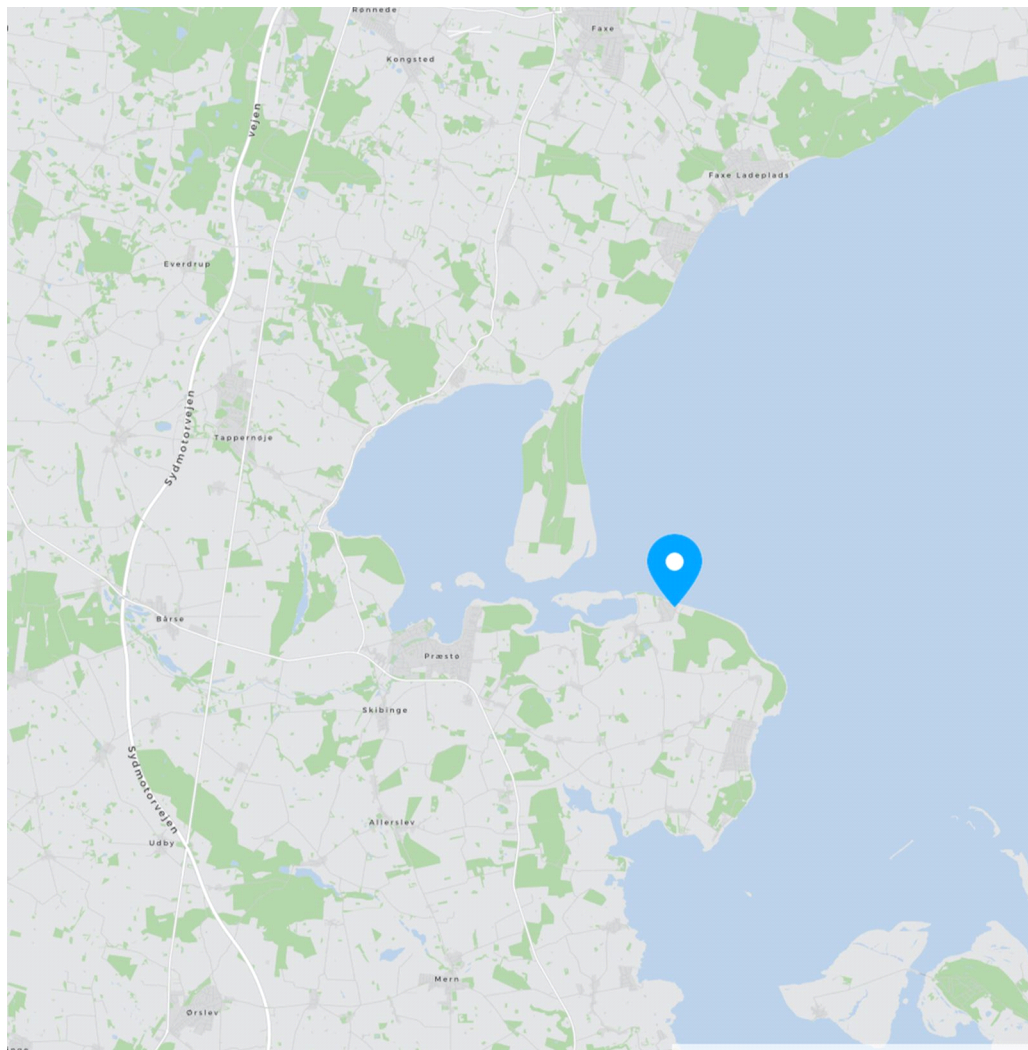




Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026







Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                    |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                     |
| Kommune:            | Vordingborg                   |
| Matr.nr.:           | 5 ag Roneklint By, Jungshoved |
| BFE-nr.:            | 2542832                       |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde               |
| Vand:               | Privat vandværk               |
| Vej:                | Fælles privat                 |
| Kloak:              | Offentlig                     |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1978/1978                     |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.552.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 711.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.241.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 568.800 kr.   |

##### **Arealer**

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:                     | 1.142 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal:               | 46 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Overdækning                   | 18 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:                          | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:                    | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:                     | 69 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:                      | 34 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus                         | 15 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Overdækning, ej BBR (anslået) | 14 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Cykelskur, ej BBR (anslået)   | 5 m <sup>2</sup>     |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.09.1964 lbnr. 928499-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld  
Filnavn: 28\_B-P\_84

Lokalplan - Sommerhusområdet Kohaven

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034  
Kommuneplan - Sommerhusområde Kohavegård  
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab, IKEA opvaskemaskine, GORENJE gaskomfur med 4 blus, GORENJE køleskab og GRAM fryser.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger   X   Ja        Nej, dog med følgende undtagelser: Den hvide el cykel, det store hvide spejl i hovedhuset, mågestellet + alt spise bestik (det farvede), et par småting fra køkkenet, spade og et par enkelte haveredskaber, båden + veste og påhængsmotor, 2 stk udendørs grill, spisebord, hæve-sænke seng, dyner/puder og Grisebænken fra stuen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab: Tryg Forsikring A/S  
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

PANASONIC varmepumpe luft/luft, MITSUBISHI varmepumpe luft/luft og EGERNSUND brændeovn,

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5





Adresse: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 6.332  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.595.000 |
| Grundskyld            | kr. | 7.679  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 6.502     |
| Husforsikring         | kr. | 4.500  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 11.450    |
| Renovation            | kr. | 3.334  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.612.952 |
| Grundejerforening     | kr. | 3.000  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Skorstensfejning      | kr. | 650    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 150    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 25.645 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.576 md./ 102.914 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.041 md./ 84.495 år v/24,50%  
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% procent, 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: 1/2 - 1/8 **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: Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598  
Ejerudgift/md.: kr. 2.137

Dato: 30.01.2026

#### 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:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: GF Kohaven Kasserer Paul Erik Sørensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **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. 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 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.

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere 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 have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Renseklasse**

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse.

#### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

#### **Skovbyggelinjer**

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

#### **BBR**

Overdækning mellem bygning 1 og 2 på anslået 5 m<sup>2</sup>, overdækning ved udhus på anslået 9 m<sup>2</sup> og cykelskur på anslået 5 m<sup>2</sup> er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

# 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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". År efter år fastholder vi et højt tempo til glæde for både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.529 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.