

REAL



Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	65
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.409	Grund m2	1.219
Byggeår/ombygget	1975/1986		

Sagsnr. **610-4389**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / 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: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

LÆKKERT SOMMERHUS MED SMUK MARKUDSIGT

Et kvarters kørsel fra den hyggelige købstad Præstø ligger dette velholdte og rummelige sommerhus på Lærkevej 22. Huset ligger trygt tilbagetrækket for enden af den lukkede vej med en smuk udsigt over de tilstødende marker. Indenfor får I 65 veludnyttede kvadratmeter fordelt mellem et rummeligt og lyst køkken-alrum, tre værelser, et pænt badeværelse samt et bryggers. Udenfor breder en ugeneret og nem grund på 1.129 kvadratmeter sig om huset med masser af græs til leg og solrige udsigtsterrasser.

Med sommerhus på Jungshoved kan I glæde jer til rolige ferier i naturens skød. Gåturen ned til vandet tager kun ti minutter, og de nærliggende skove indbyder til skønne gåture. Muldiversets lækre madoplevelser i Stavreby nås hurtigt på cykel, mens en kort køretur i bil fører jer ind til Præstø's alsidige indkøbsmuligheder, havnemiljø, charmerende caféer og gode shoppemuligheder.

Sommerdagene bruges i den nemme og dejlige have med boldspil og leg på plænen. På den sydvestvendte træterrasse nydes solen det meste af dagen og afrundes af den herligste udsigt til solnedgangen over markerne. Skulle I få brug for skygge eller ly for byger, flytter I jer blot om på den overdækkede terrasse mod øst.

Huset har været ejet af samme familie, siden det blev bygget i 1975, og er kærligt passet og plejet, så det fortsat fremstår flot med sine gråmalede facader og hvide vinduer. De lyse laminatgulve i entréen leder videre ind i det primære opholdsrum, som udgøres af køkken-alrummet. Her er stemningen luftig med kipførte, hvidmalede lofter, og fra det landlige, hvide køkken fra 2020 har I frit udsyn til både spiseafdelingen og sofagruppen. Hertil får I tre værelser, et stilrent badeværelse med brus fra 2019 samt et praktisk bryggers.

Kontakt os for en fremvisning.

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: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

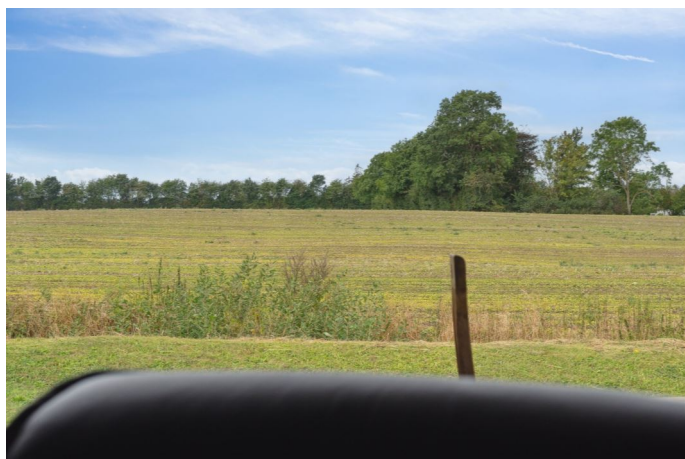
Dato: 09.10.2025



Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

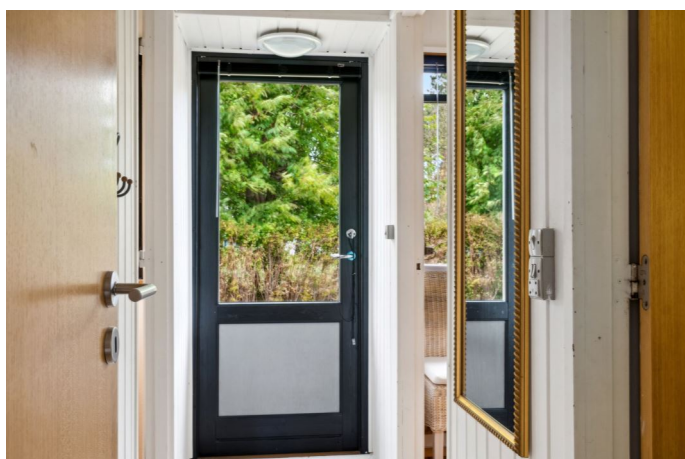
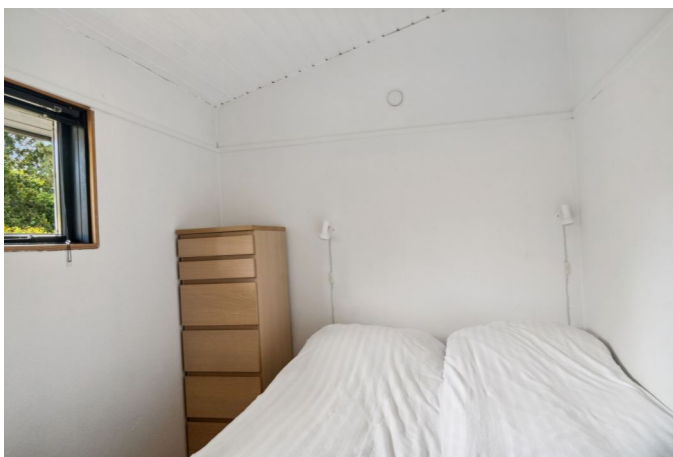
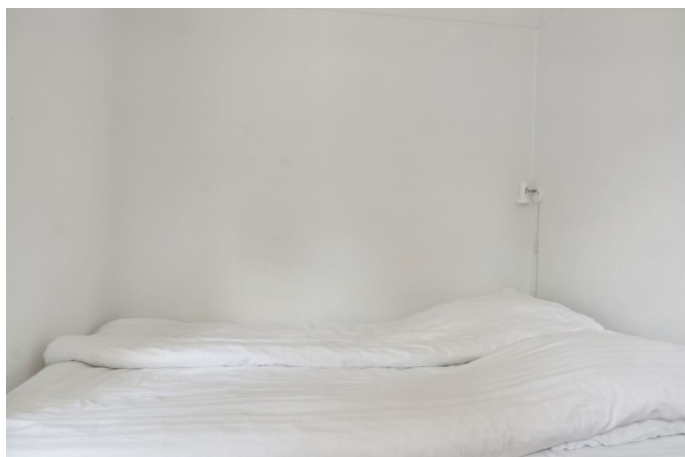
Dato: 09.10.2025



Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025



Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025



Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

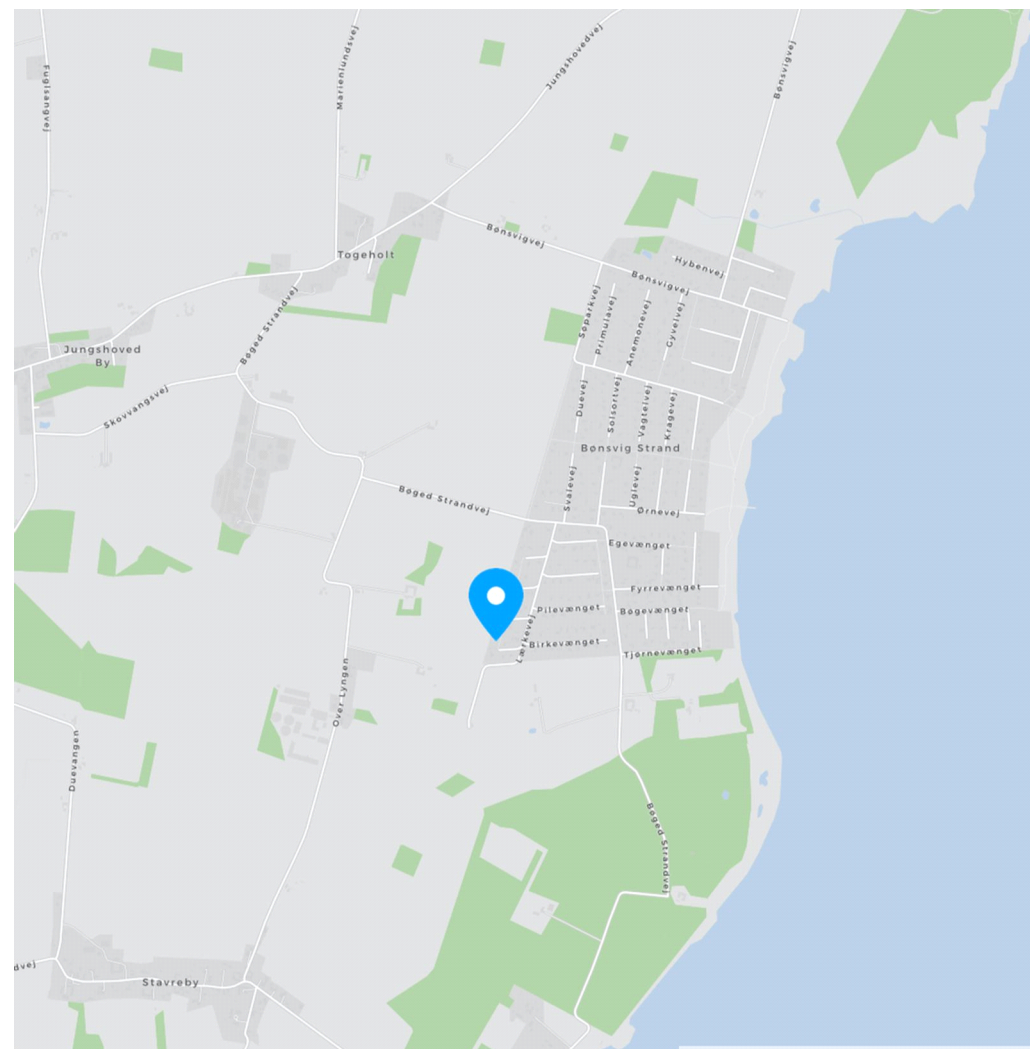
Dato: 09.10.2025



Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025

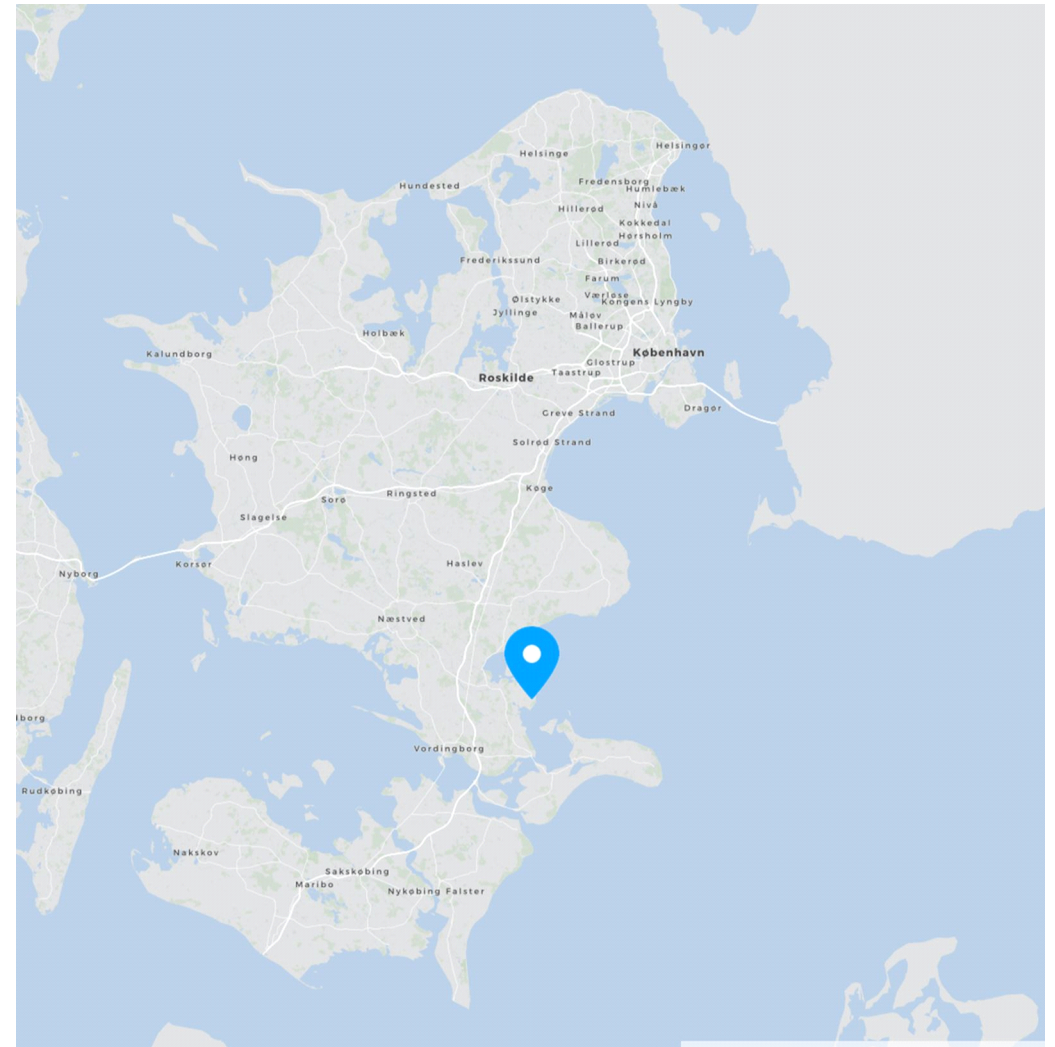
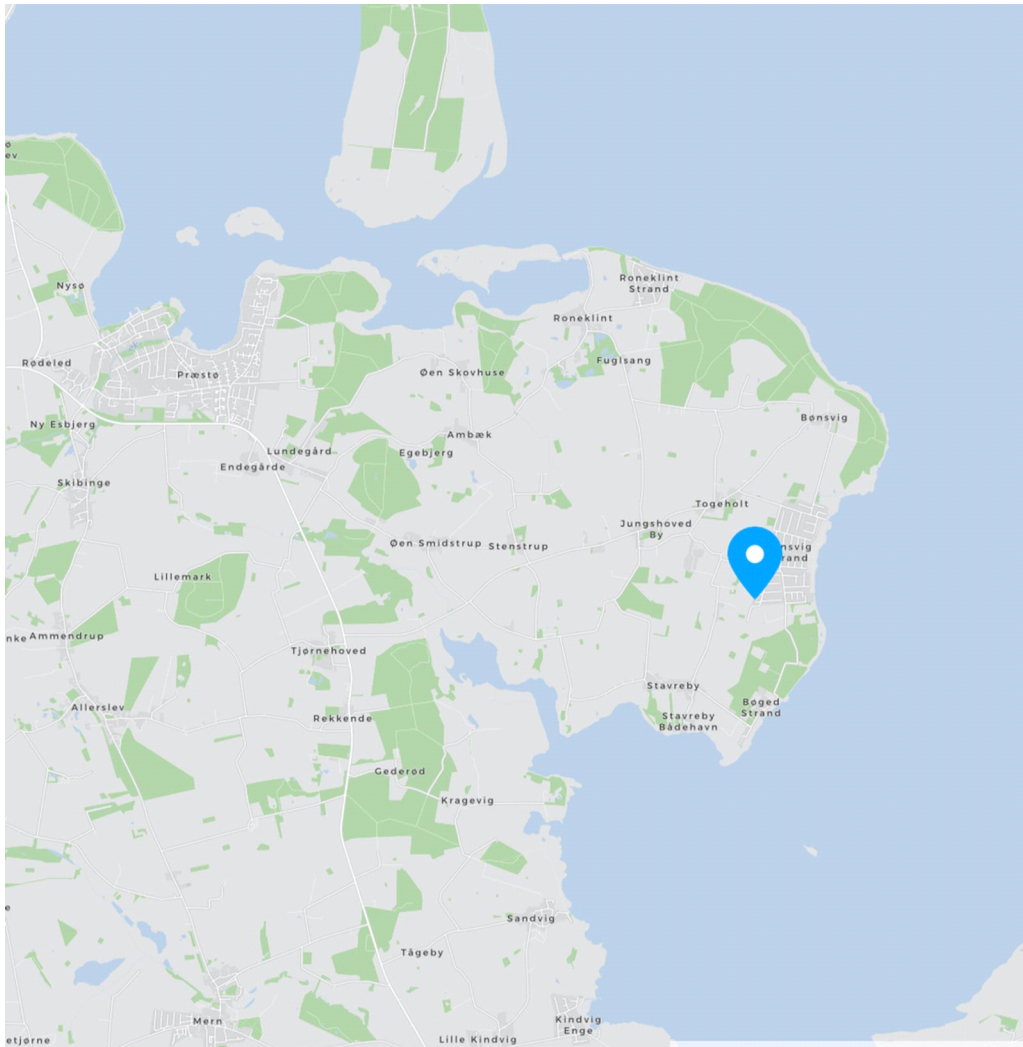


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025





Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	15 cd Stavreby By, Jungshoved
BFE-nr.:	2543374
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1975/1986

Arealer

Grundareal udgør:	1.219 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	65 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
- heraf Carport	20 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	935.000 kr.
Grundværdi:	340.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	748.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	272.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.11.1972 lbnr. 4960-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 28_B-P_5

Lokalplan - Sommerhusområde i Bønsvig

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Sommerhusområde Bønsvig Strand
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Voss komfur, Bauknecht køle/fryseskab, Blomberg opvaskemaskine og Ariston vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: 2 stk. sorte non-wood haveborde, 8 stk. sorte polyrattan flet stole, alt indhold i skurene, WAOO-internet og trailer.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: GF Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn 2004 & varmepumpe (luft/luft)

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 salgsopstillingens 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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

BBR-Meddelelse

Arealet på udhus/overdækning på anslået 50 m² afviger fra BBR og overdækket terrasse på anslået 8 m² er ikke noteret på BBR, og køber vil overtage disse som sådan.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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



Adresse: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.815	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	4.451	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.191		kr.	
Grundejerforening	kr.	1.250	I alt		1.313.779
Skorstensfejning	kr.	422	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	102			
Ejerudgift i alt 1 år		16.903			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.993 md./ 83.916 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.589 md./ 67.067 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 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: 09.10.2025
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: Lærkevej 22, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4389
Ejerudgift/md.: kr. 1.409

Dato: 09.10.2025

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 Fyrgården v/ formand Michael Antonsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.