

REAL



## Svalevej 10, Bønsvig Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>70</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.502</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.173</b>
Byggeår	<b>2006</b>		

Sagsnr. **610-4610**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

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

# Salgsopstilling

Formularens 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: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026



## SOMMERHUS MED FUNKTIONEL PLANLØSNING

I skønne omgivelser ved Bønsvig Strand ligger dette sommerhus fra 2006 med en gennemtænkt planløsning og en beliggenhed tæt på både strand og skov. Ejendommen byder på et boligareal, der udnyttes effektivt med tre værelser, stue, køkken, bad, entré og et tilhørende skur.

Sommerhuset ligger i et roligt område, hvor naturen er i højsædet. Her venter jer smukke omgivelser til gåturene, og med blot omkring 900 meter til skovområdet Bøget og under halvanden kilometer til vandet bliver dette naturligt et foretrukket udflugtsmål på de lune sommerdage. Derudover er I også blot en kort køretur fra de hyggelige omgivelser i Præstø, som byder på spisesteder, butikker og indkøbsmuligheder.

Huset er opført i klassisk sommerhusstil med mørk træfacade og hvidt træværk, som komplementeres af hvide vinduesrammer og døre, der tilsammen skaber et nydeligt udtryk. Udenfor kan I nyde solrige stunder på den overdækkede terrasse, hvorfra der er udsigt til den grønne have, som omgiver ejendommen. Haven er rummelig og nem at holde, og her er der god plads til ophold og udendørs aktiviteter. Foruden sommerhuset får I også glæde af et redskabsskur med plads til opmagasinering, og det er ligeledes her, vaskemaskinen er placeret.

Indenfor træder I ind i entréen, der leder videre ind i husets centrale opholdsrum, hvor køkken-alrum og stue er samlet i ét. Her giver loft til kip og store vinduespartier et lyst rum med en behagelig atmosfære. Køkkenet er praktisk indrettet med god bordplads og de nødvendige hvidevarer, så I har de bedste rammer, når middagen skal tilberedes. I vil også glæde jer over den stemningsskabende brændeovn, som I kan tænde op i de sene timer, mens døren fra alrummet åbner ud til haven og skaber en fin forbindelse mellem inde og ude. Videre i huset finder I tre værelser, som både kan fungere som soveværelser eller fleksible rum til gæster og opbevaring. Badeværelset er indrettet med bruseniche og lyse overflader.

### 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.

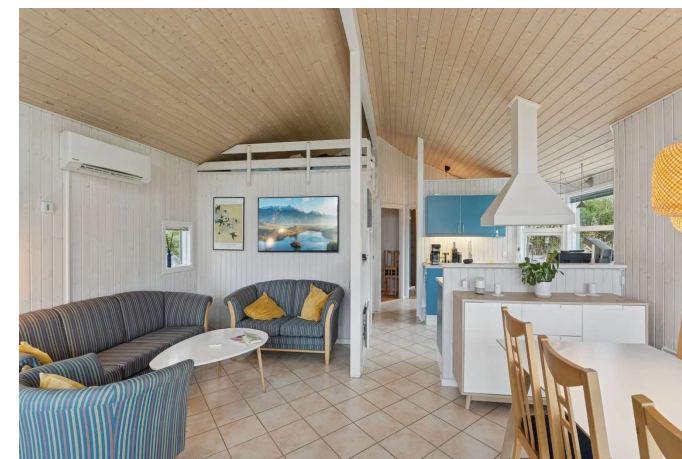
Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen



Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026





Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

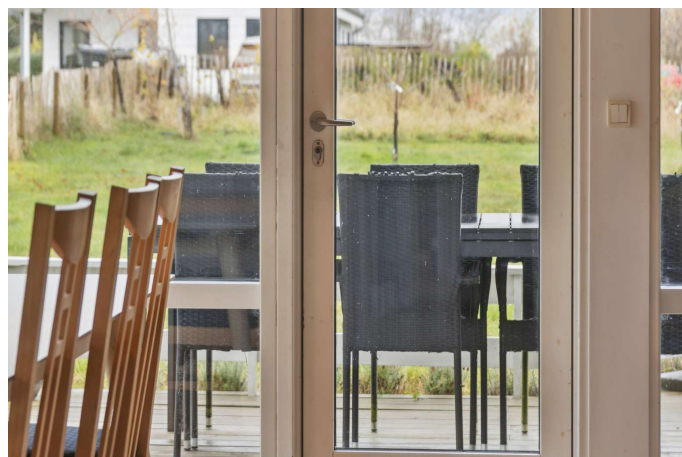
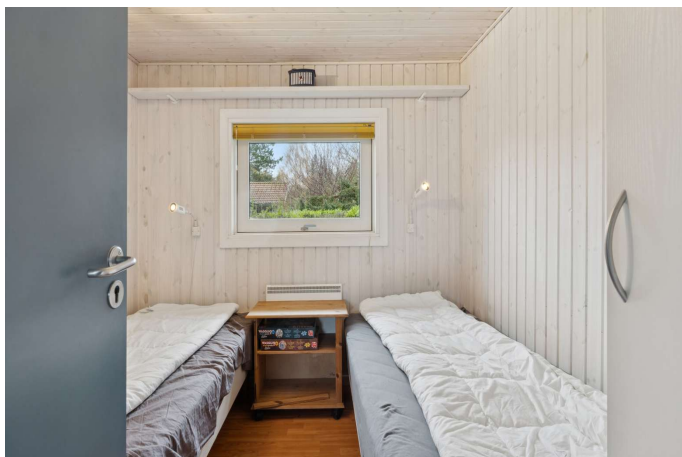
Dato: 02.04.2026



Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

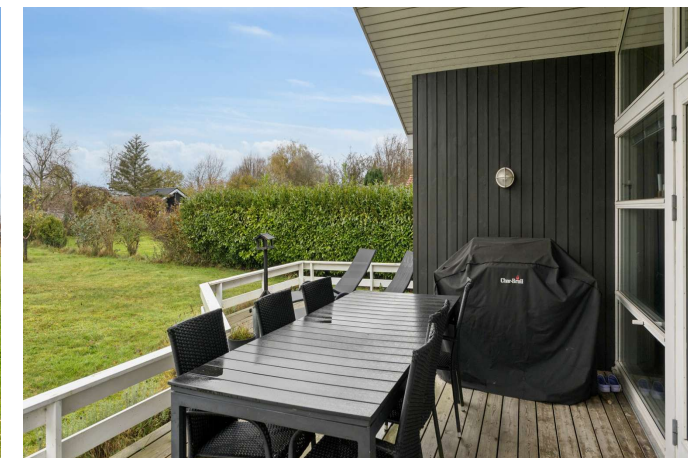
Dato: 02.04.2026



Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

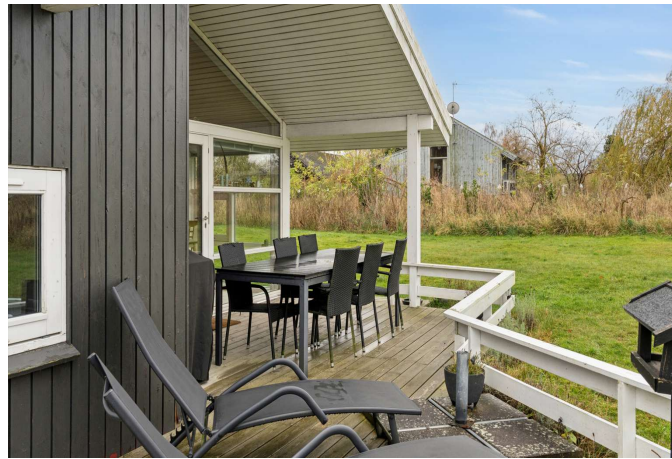
Dato: 02.04.2026



Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026





Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

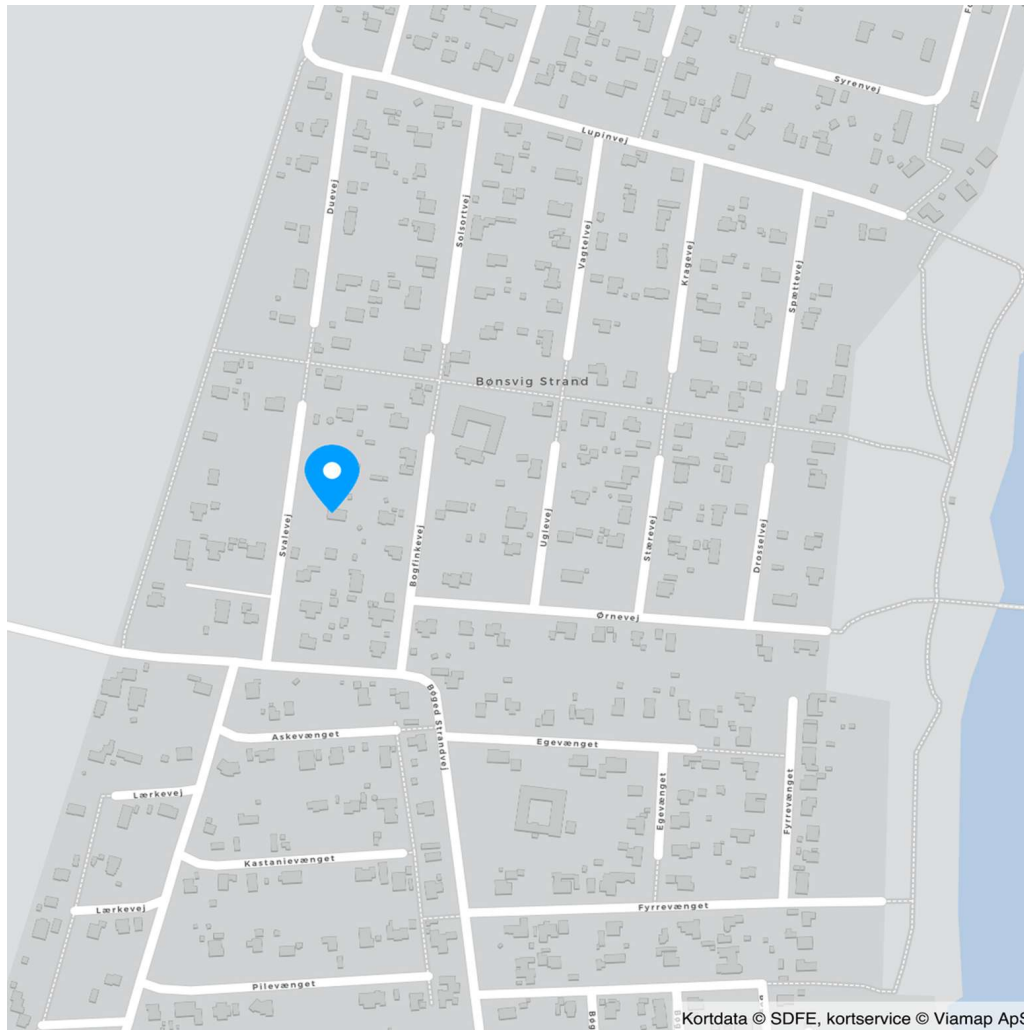




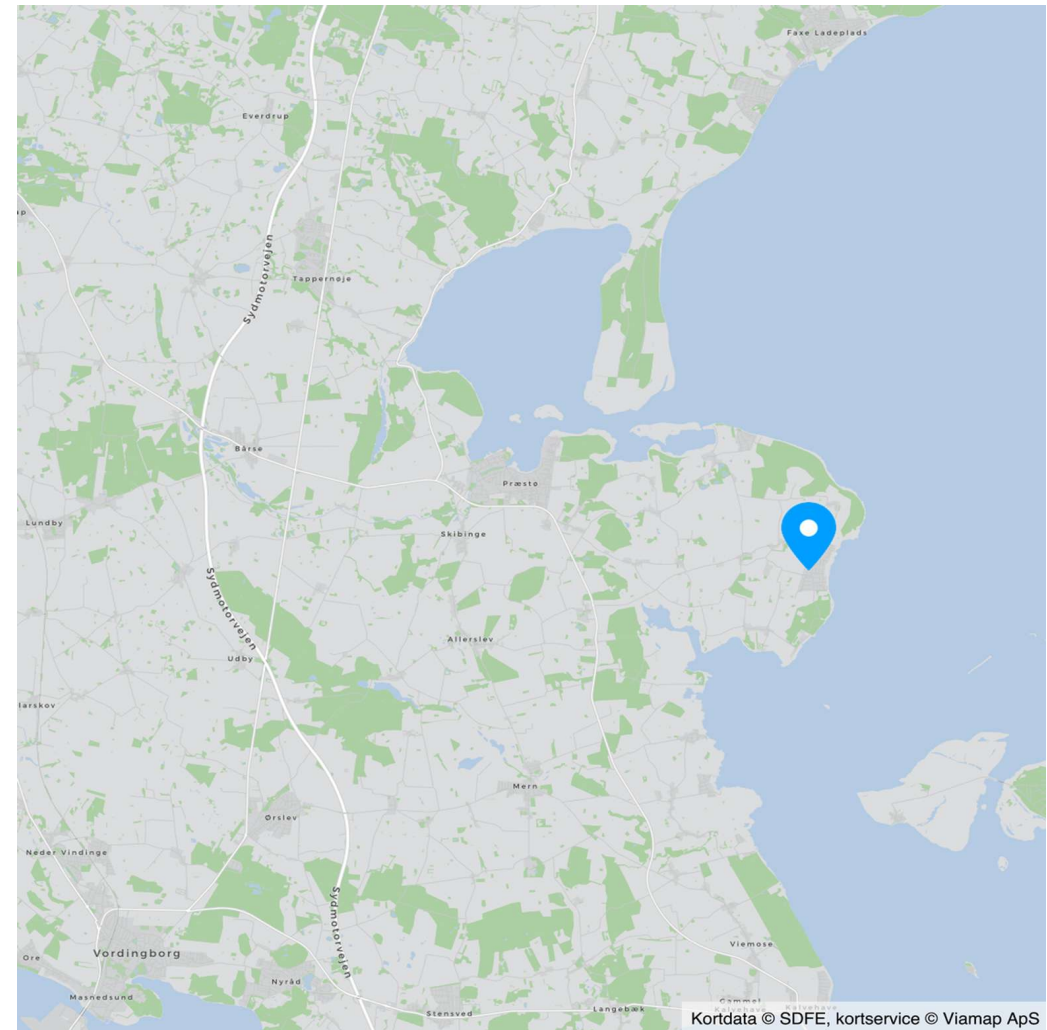
Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	14bv Stavreby By, Jungshoved
BFE-nr.:	2543185
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.290.000
Grundværdi:	370.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.032.000
Grundlag for grundskyld:	296.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.173 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	70 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	4 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 29.03.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan S 04.01 - Sommerhusområde Bønsvig Strand  
Lokalplan Byplanvedtægt 5 - Sommerhusområde i Bønsvig

Tilbehør:

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

Bosch vaskemaskine, Vasco køleskab, Siemens opvaskemaskine, Voss komfur, Bosch Tronic vandvarmer og Panasonic varmepumpe (luft/luft)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Undtagelser ses på individuel liste fra sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn & 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.263
Grundskyld	kr.	3.996
Renovation	kr.	3.191
Skorstensfejning	kr.	650
Grundejerforening	kr.	800
Rottebekæmpelse	kr.	92
Husforsikring	kr.	4.035
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.027

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.502
I alt	kr.	1.512.352
<p>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.</p>		

**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: Svalevej 10, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4610  
Ejerudgift/md.: kr. 1.502

Dato: 02.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

# 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