

REAL



Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	72
Kontantpris	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.669	Grund m2	1.147
Byggeår/ombygget	1975/2000		

Sagsnr. **610-4576**

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: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

FRITIDSHUS TÆT PÅ VANDET MED UGENERET HAVE

Dette fritidshus fra 1975 rummer 72 kvm bolig på en grund på hele 1.147 kvm, hvor I kan nyde ferien i rolige og ugenerede omgivelser. Huset ligger for enden af en lukket vej, hvilket giver en privat atmosfære, og samtidig er der kun kort afstand til kysten, hvor I kan gå til vandet på få minutter.

Inden døre venter et køkken-alrum, en stue, to gode værelser og et badeværelse, og fra stuen er der adgang til det hyggelige terrasse miljø, som er delvist overdækket. Et bryggers samt to disponible rum hører også med i købet og ligger side om side med de to carporte.

Udenfor indbyder den store have til ophold og leg, og med sin lukkede karakter ligger den ugeneret fra naboer. Haven er anlagt med græs og buske og giver gode muligheder for at skabe hyggelige udeområder. Der er både en åben terrasse og en overdækket terrasse, så man kan opholde sig ude uanset vejr.

I bor for enden af den lille, lukkede vej, som forgrener sig til et stisystem, der fører til vandet. Således går der ikke andet end et par minutter, fra I slipper hoveddøren, til I står og spejder ud over det blå vandspejl. Fantastiske naturområder med en mere grøn kulisse bliver også en fast integreret del af jeres ophold, og savner I butiksliv, spisesteder og velassorterede dagligvarebutikker, ligger Præstø's hyggelige midte blot ti kilometer herfra.

Det her er med andre ord en overskuelig og aldeles hyggelig feriebolig, som ligger fantastisk i forhold til skøn natur og rolige omgivelser.

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: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

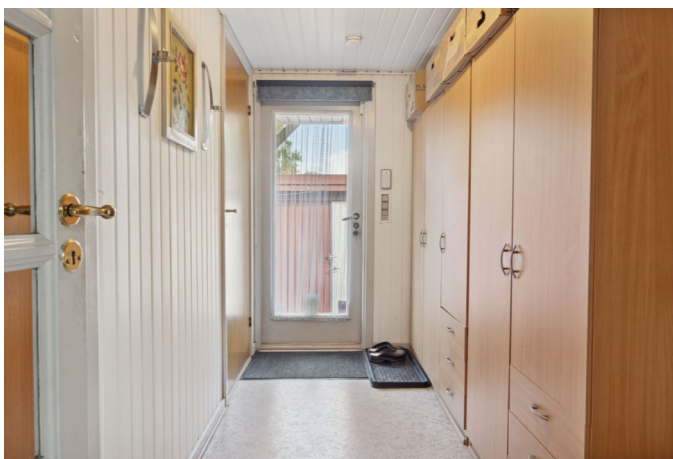
Dato: 31.01.2026



Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026



Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026



Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026



Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026



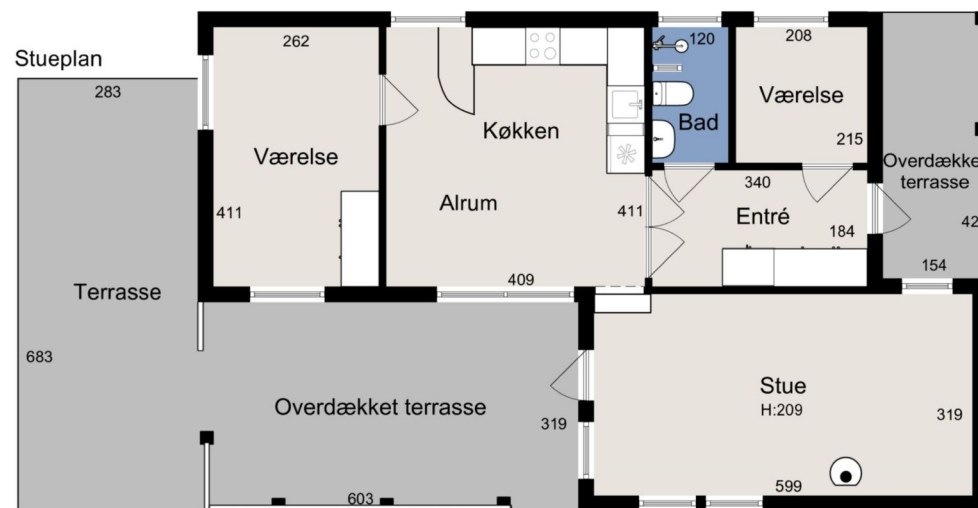
Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

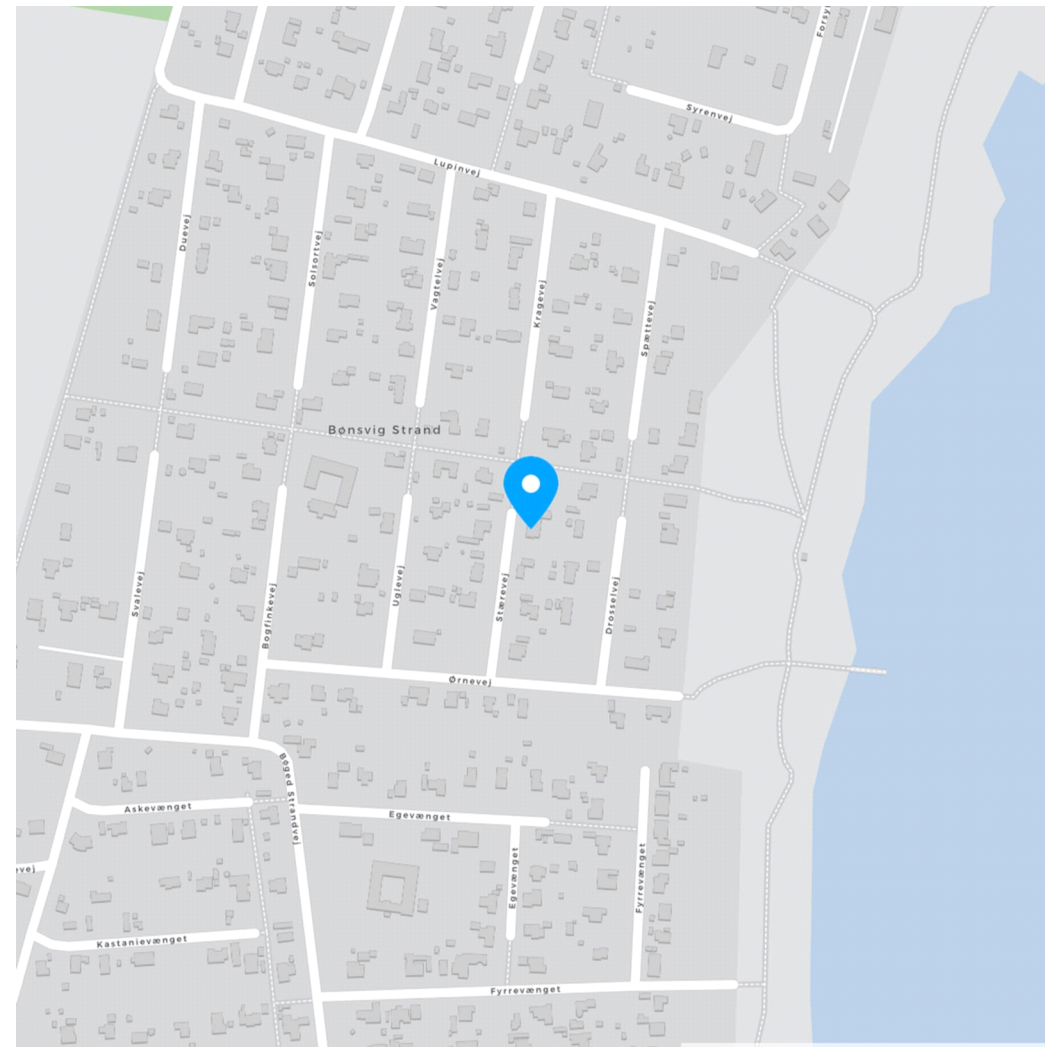


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026

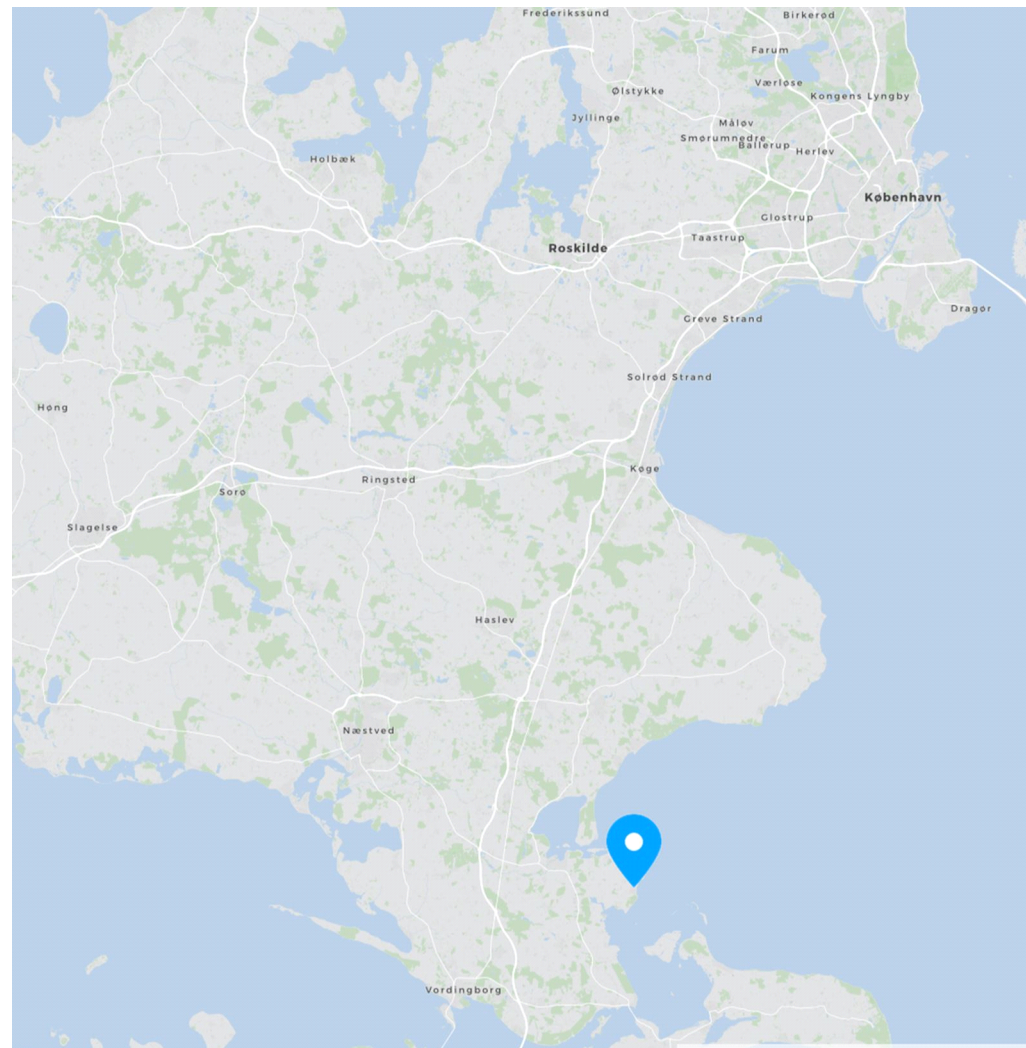
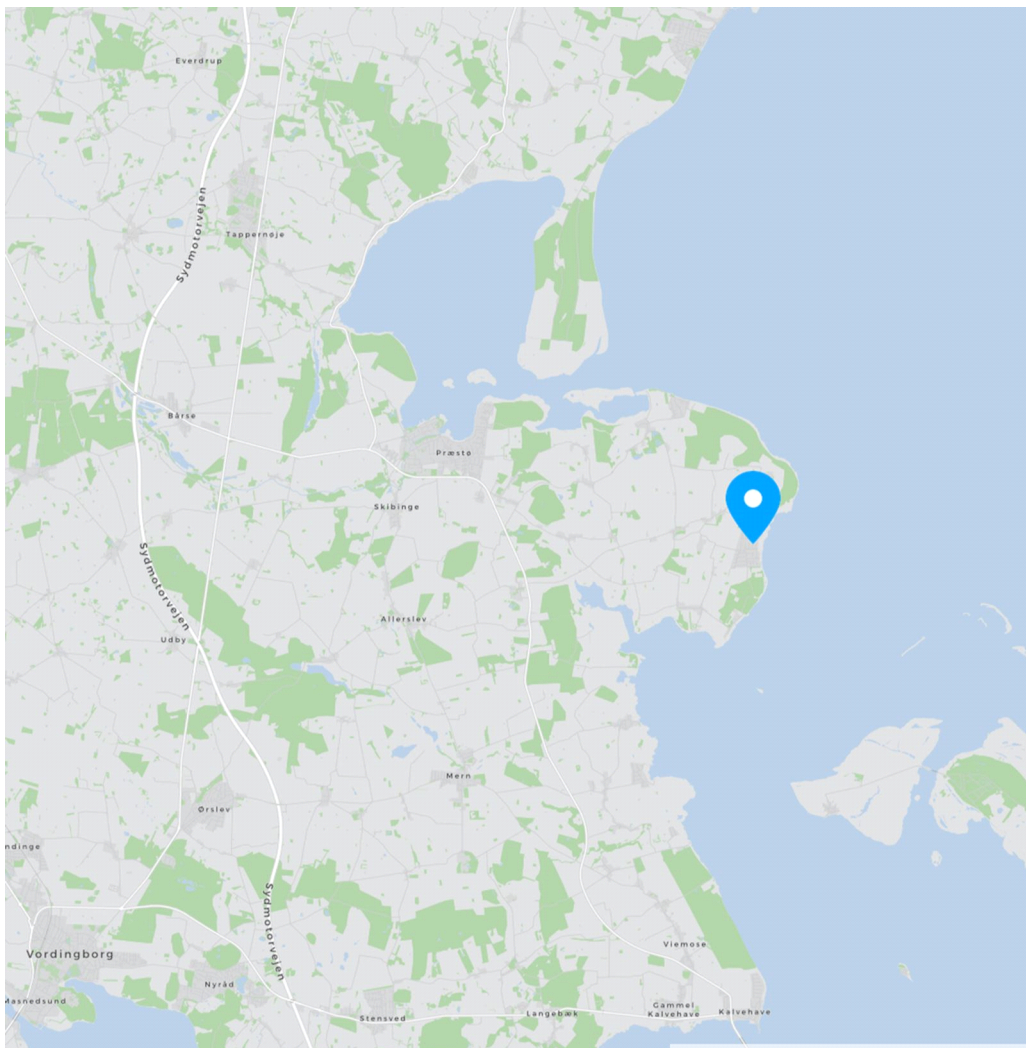


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026





Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	14 en Stavreby By, Jungshoved
BFE-nr.:	2543255
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1975/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.255.000 kr.
Grundværdi:	555.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.004.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	444.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.147 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Andre bygninger:	88 m ²
- heraf Udhus	17 m ²
- heraf Overdækning (ej BBR),	20 m ²
anslået	
- heraf	51 m ²
Udhus/overdækning/carport (ej BBR), anslået	

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.03.1973 lbnr. 1677-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 28_B-P_207
Nr. 2 lyst d. 29.05.1973 lbnr. 928806-28 Tillægstekst Dok om master mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 28_B-P_510
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):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026

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:

Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.120	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.994	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.313.779
Grundejerforening	kr.	800	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.	121			
Skorstensfejning, anslået	kr.	550			
Ejerudgift i alt 1 år		20.022			

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 6.976 md./ 83.712 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.727 md./ 68.727 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:

31.01.2026

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: Stærevej 6, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 610-4576
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 31.01.2026

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 Jungshoved Søpark v/ Jacob Groth-Christensen

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.

BBR

Udhus/overdækning/carport på anslået 68 m² er tilbygget af flere omgange og arealet er markant større end registreret. Overdækning på anslået 20 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage denne som sådan.

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". 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.