



REAL



## Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>2.595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.779</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.250</b>
Byggeår	<b>2025</b>		

Sagsnr. **610-4636**

**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: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026



### NYBYGGET SOMMERHUS MED OPTIMAL PLANLØSNING

Dette nyopførte sommerhus er fra 2025 og fremtræder som et funktionelt og genemtænkt træhus med fokus på rummelighed, lys og praktiske løsninger. Huset er opført i et moderne, enkelt formsprog med sorte facader, sadeltag og store vinduespartier, der åbner mod de omkringliggende grønne omgivelser.

Sommerhuset er placeret på den østlige kyst af Jungshoved-halvøen i det fredelige sommerhusområde ved Bønsvig Strand. Fra adressen er der gåafstand til vandet og de naturskønne omgivelser langs de frodige kyststrækninger, som blandt andet er kendetegnet af strandenge og rørskov med et rigt fugleliv. Samtidig når du hurtigt bekvemmeligheder i Præstø, hvor caféer, specialbutikker og havnemiljøet præger stemningen i den livlige kystby.

På matriklen står den indbydende ejendom højt på grunden og præsenterer sig stilrent i sort. Haven er overkommelig og består hovedsageligt af græs med opvoksede træer, der bidrager til den stemningsfulde atmosfære og følelsen af privatliv. Terrassen fanger solen fra samtlige vinkler, og du kan også nemt finde en plads i skyggen.

Boligen byder på en veldisponeret planløsning, hvor opholdsarealer og soverum er adskilt på en naturlig måde. Opholdsrummet samler køkken og stue i ét åbent miljø, hvor du kan samle familie og venner på tværs af aktiviteter. Et tidløst Vordingborg-køkken står til rådighed med integrerede hvidevarer og god bordplads, og fra både køkken og stue er der direkte udgang til den store terrasse, der omslutter det meste af huset.

Derudover kan du se frem til at indrette fire store værelser, hvor der er rigeligt rum til sovepladser samt opbevaring. På praktisk vis er der også to badeværelser, begge med gulvvarme, hvilket forstærker komforten. Huset er udstyret med en luft-til-luft varmepumpe, som bidrager til en energieffektiv opvarmning året rundt.

### 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: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

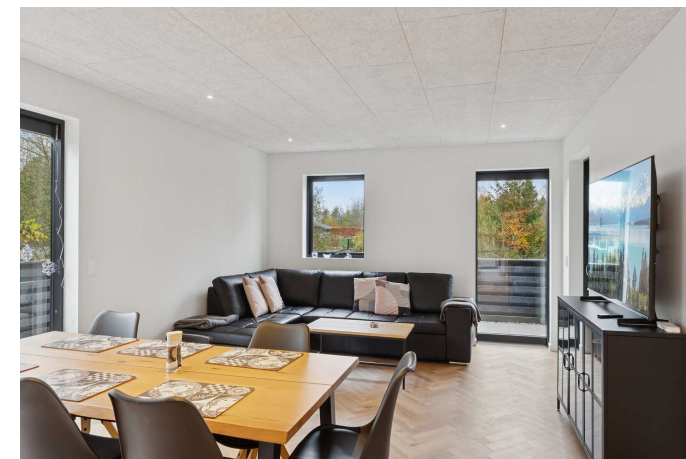
Dato: 18.06.2026



Stue



Spisestue



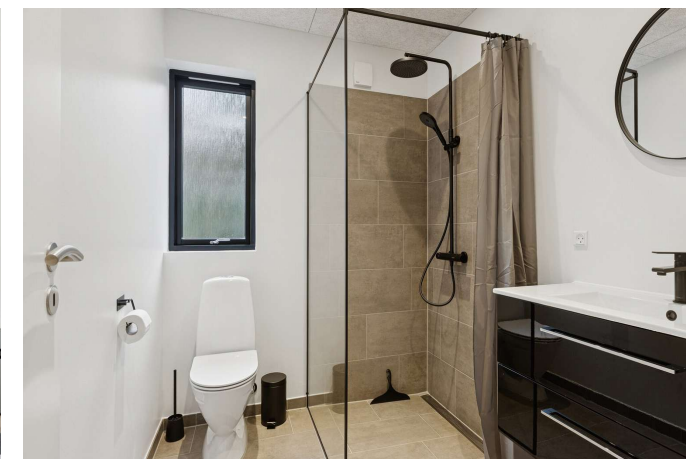
Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

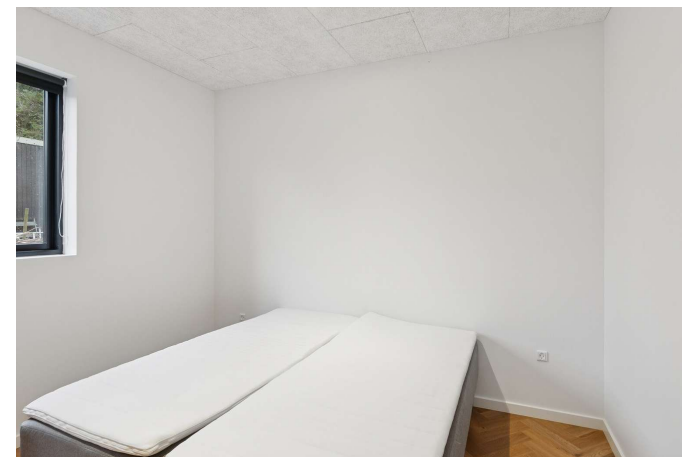
Dato: 18.06.2026



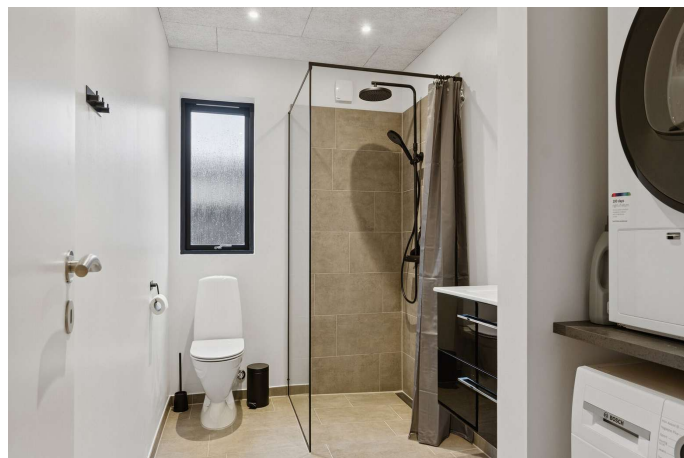
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Køkken

Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Spisestue



Køkken



Gang



Spisestue

Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026



Køkken



Terrasse



Terrasse



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026



Have



Have



Have



Have



Have





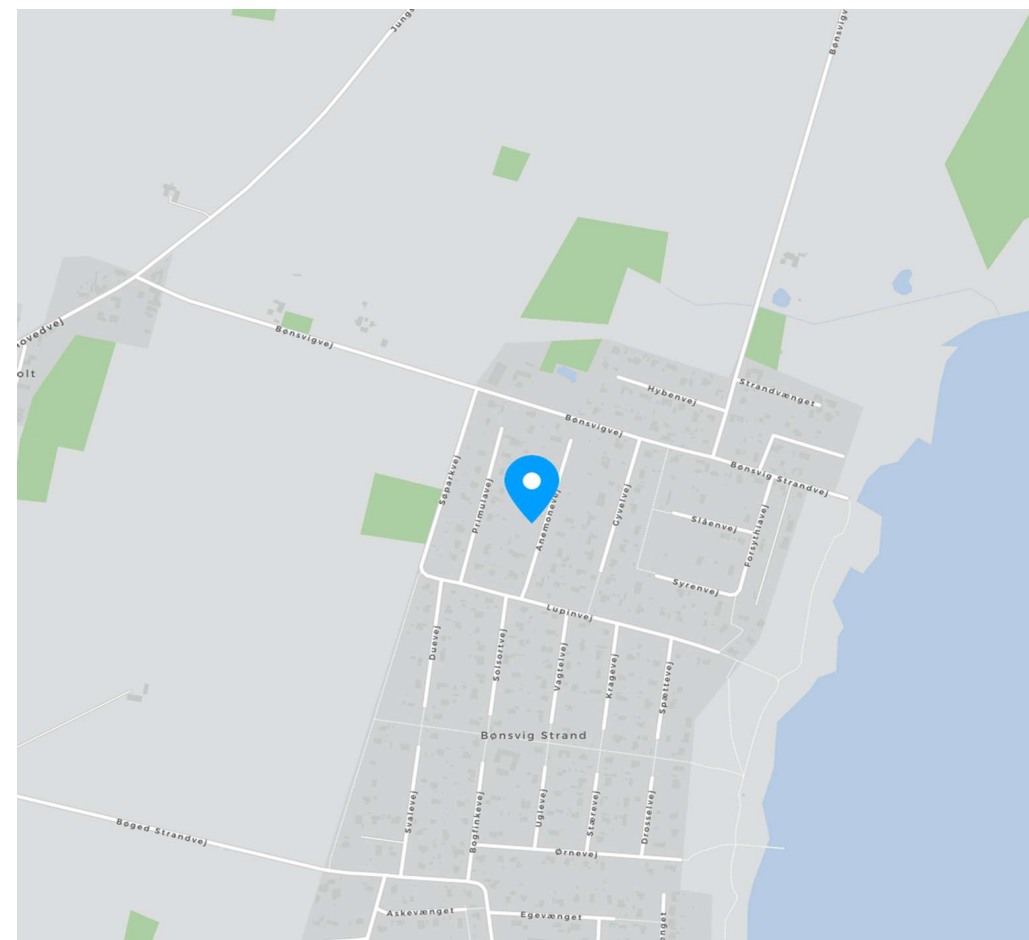
Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026



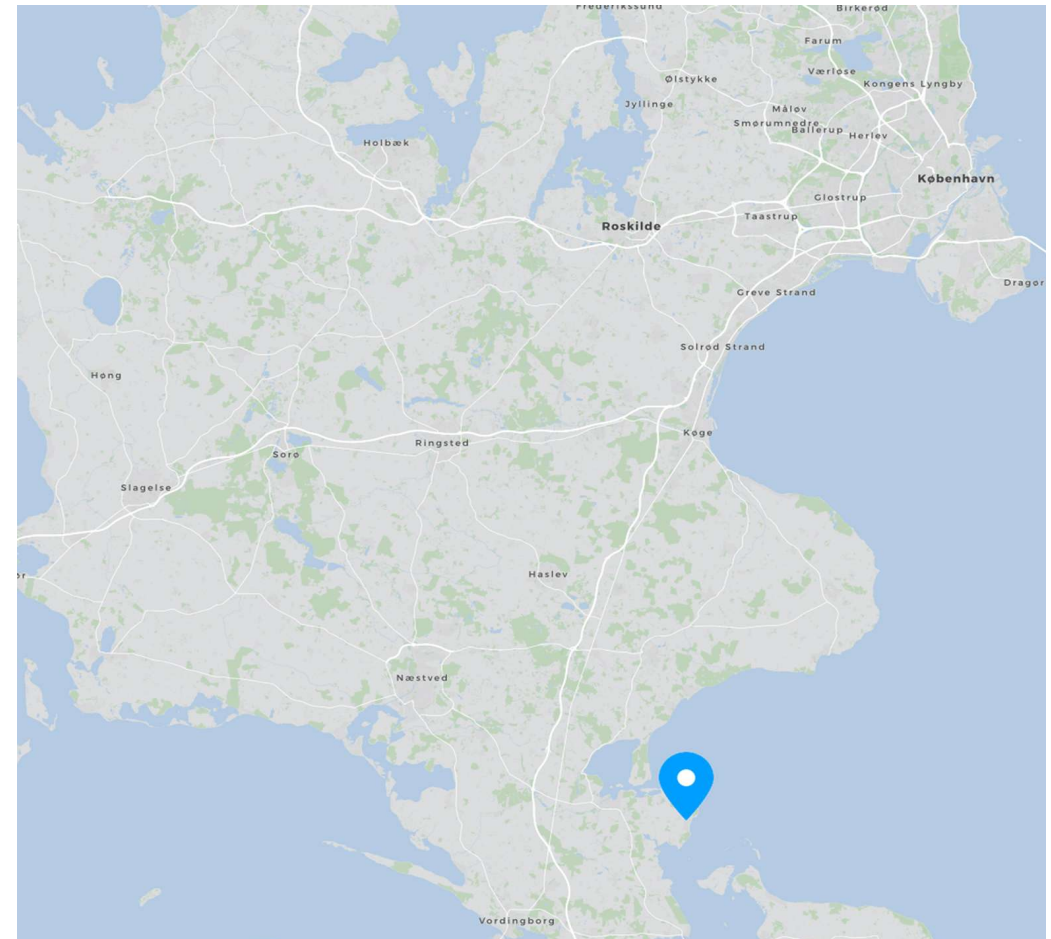
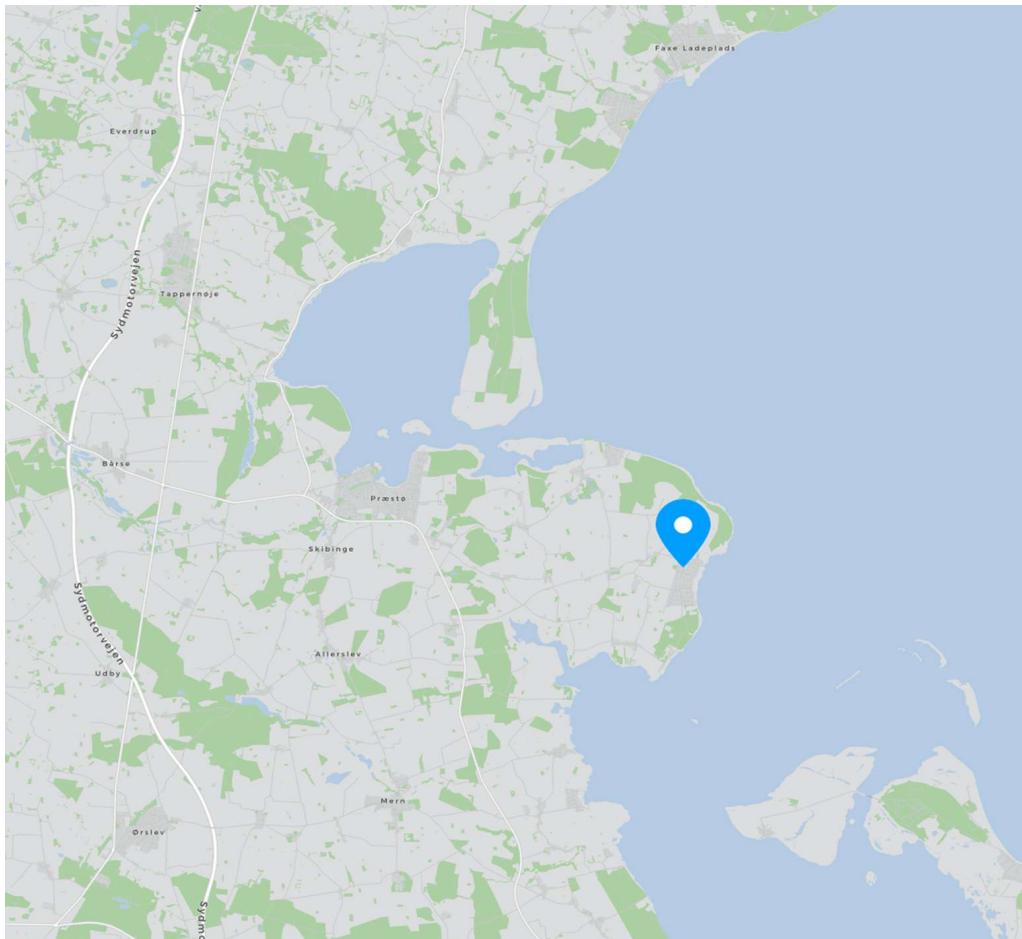
Alle plan (2x3)



Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026



Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 14f Bønsvig By, Jungshoved  
BFE-nr.: 2542666  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 2.595.000  
Grundværdi: 183.800  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.076.000  
Grundlag for grundskyld: 147.040

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.250 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 113 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 06.12.1976 - Dok om sommerhus mv  
- Nr. 2: 30.10.1992 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening

**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):

Køleskab (LAURUS), Fryser (LAURUS), Vaskemaskine (BOSCH), Tørretumbler (BOSCH), Ovn (PROGRESS), Opvaskemaskine (LAURUS), Kogeplade (ELICA, inkl. emhætte i kogepladen)

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: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: TOSHIBA varmepumpe luft/luft monteret i loft

Ejendommens primære varmekilde: TOSHIBA varmepumpe luft/luft monteret i loft

Ejendommens supplerende varmekilde: Gulvvarme i badeværelser

TOSHIBA varmepumpe luft/luft monteret i loft, gulvvarme (el) i to badeværelser og BOSCH el-vandvarmer.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	10.588
Grundskyld	kr.	1.985
Renovation	kr.	3.750
Grundejerforening	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	120
Husforsikring	kr.	3.908
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.351

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.057
I alt	kr.	2.619.507
<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: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 610-4636  
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 18.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 35.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.

**Anslåede værdier**

Køber gøres opmærksom på, at følgende beløb i nærværende Salgsoptilling er skønsmæssigt ansat: Renovation 2026, rottebekæmpelse 2026, foreløbig vurdering 2026 (2023), ejendomsværdiskat 2026 og grundskyld 2026.

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 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk