

REAL



Kohavevej 23, Roneklint Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	69
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.911	Grund m ²	1.142
Byggeår/ombygget	1978/1978		

Sagsnr. **610-4598**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / 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: Kohavevej 23, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026



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 St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

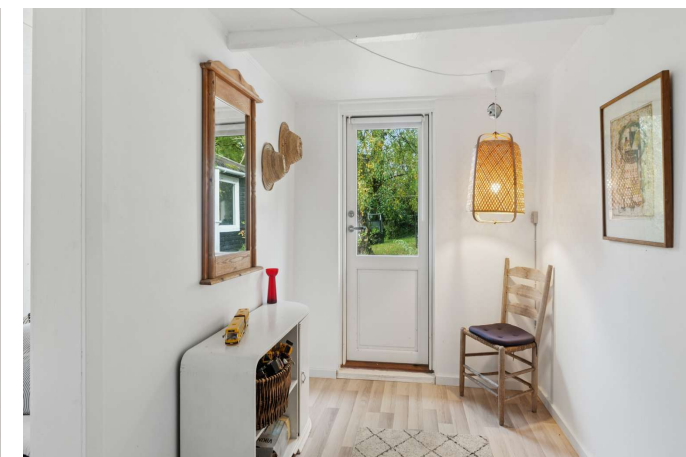
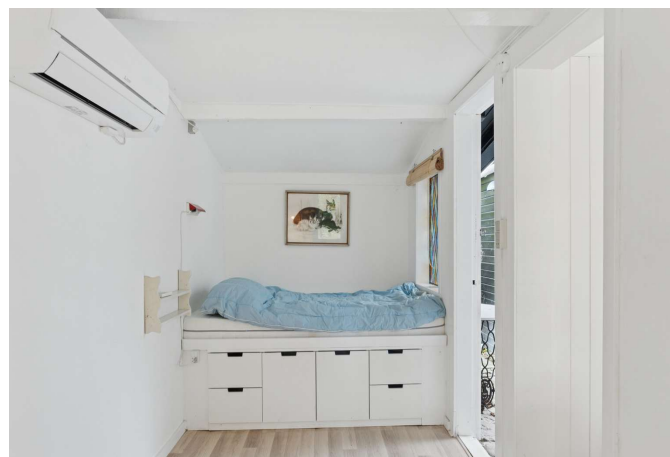
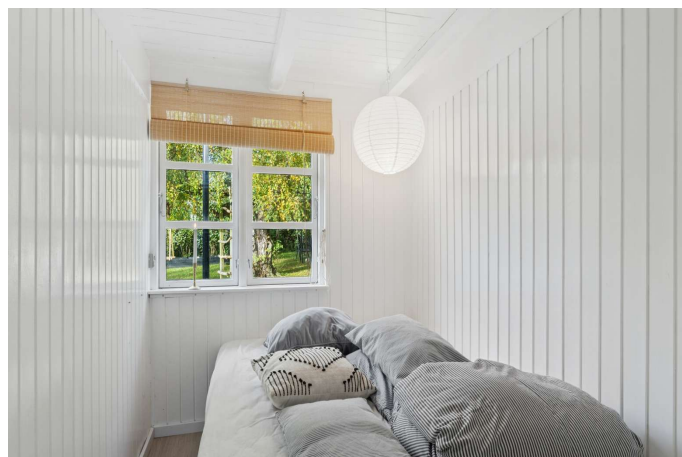
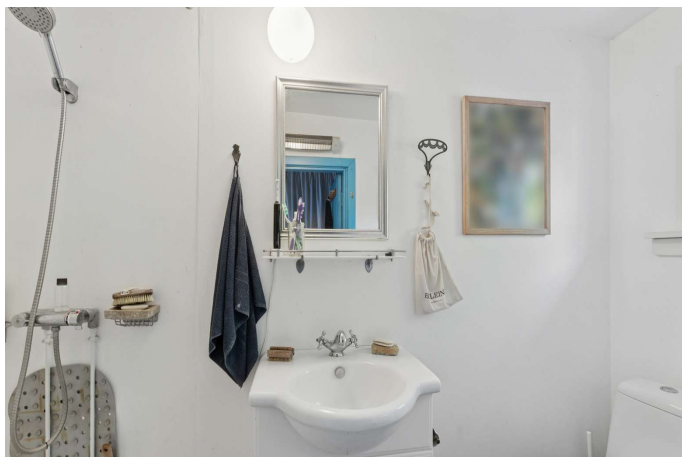
Dato: 06.03.2026



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

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026

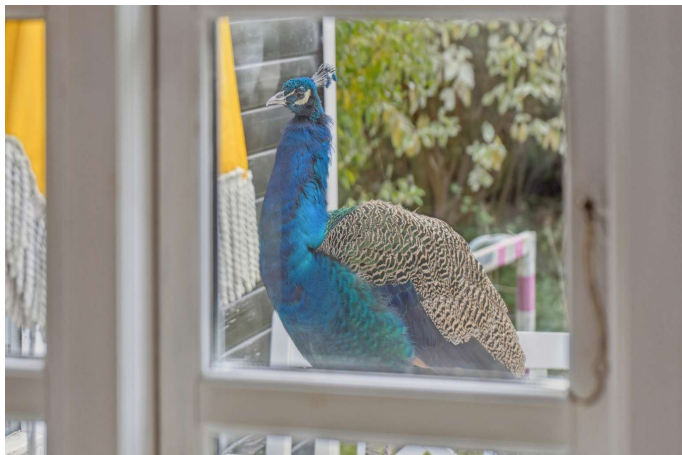




Adresse: Kohavevej 23, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026



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

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

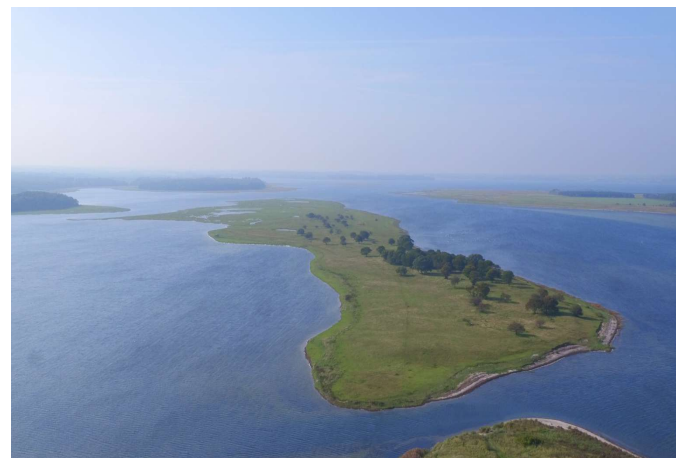
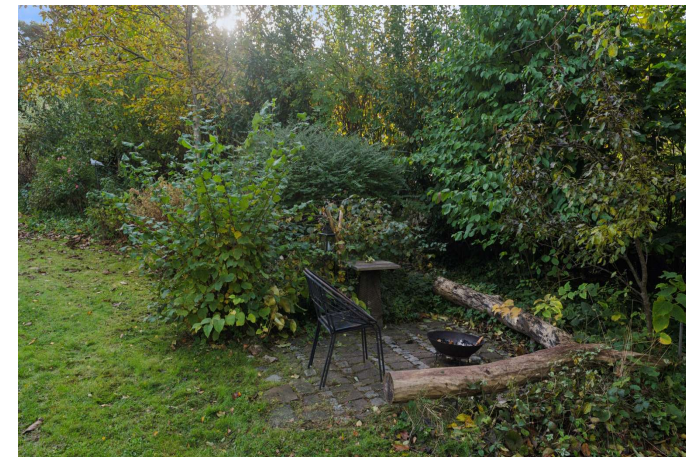
Dato: 06.03.2026



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

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026



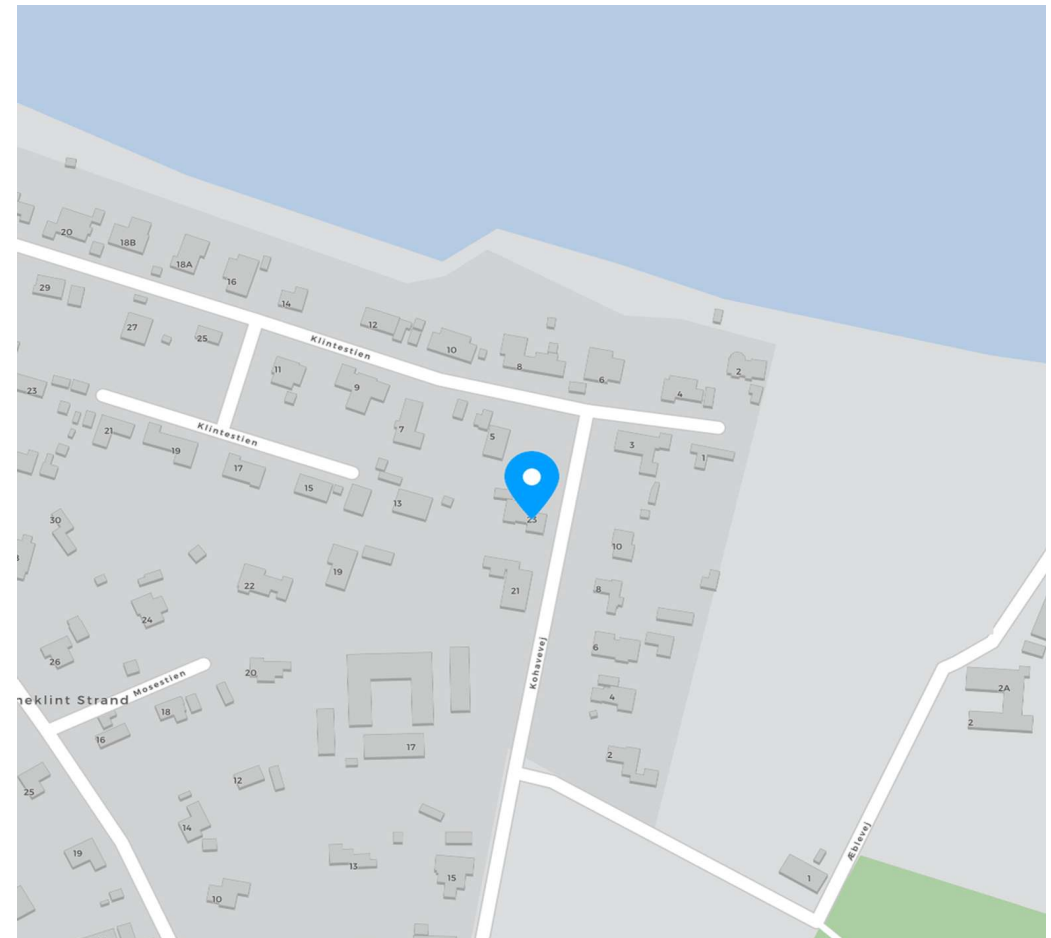
Adresse: Kohavevej 23, Roneklint St, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598
 Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026



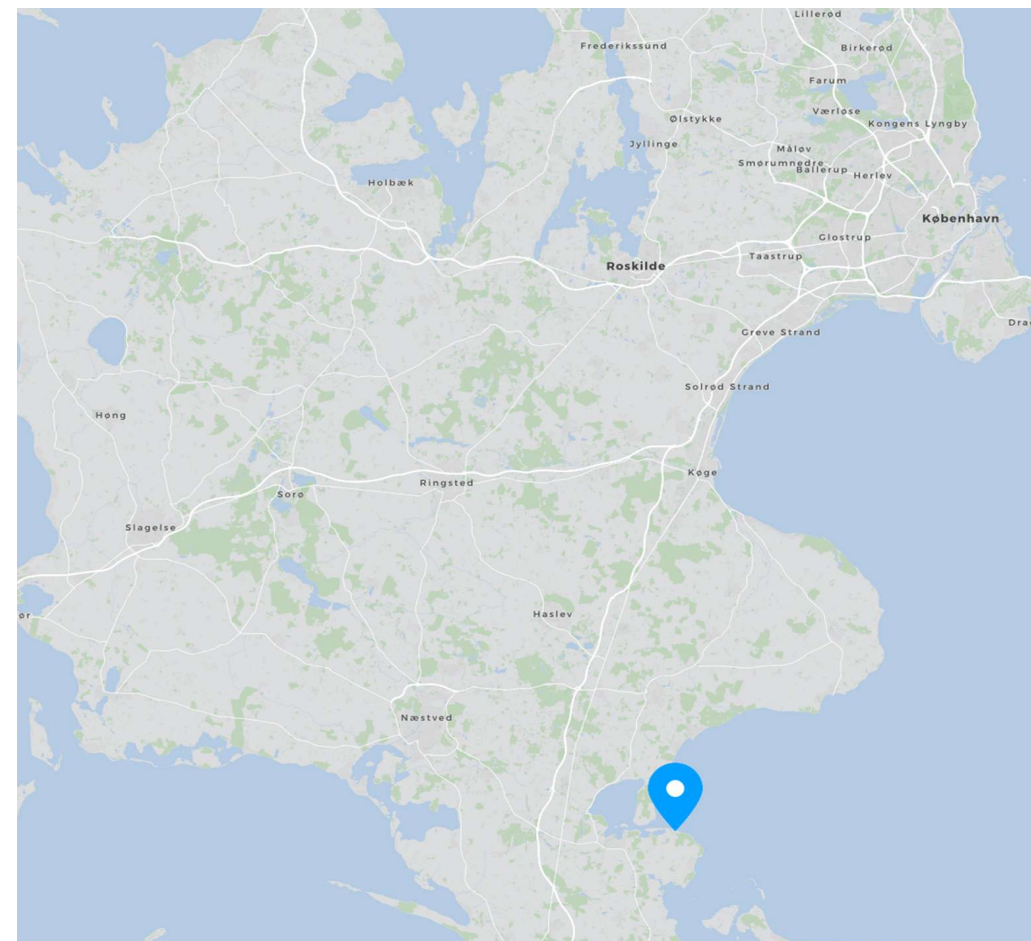
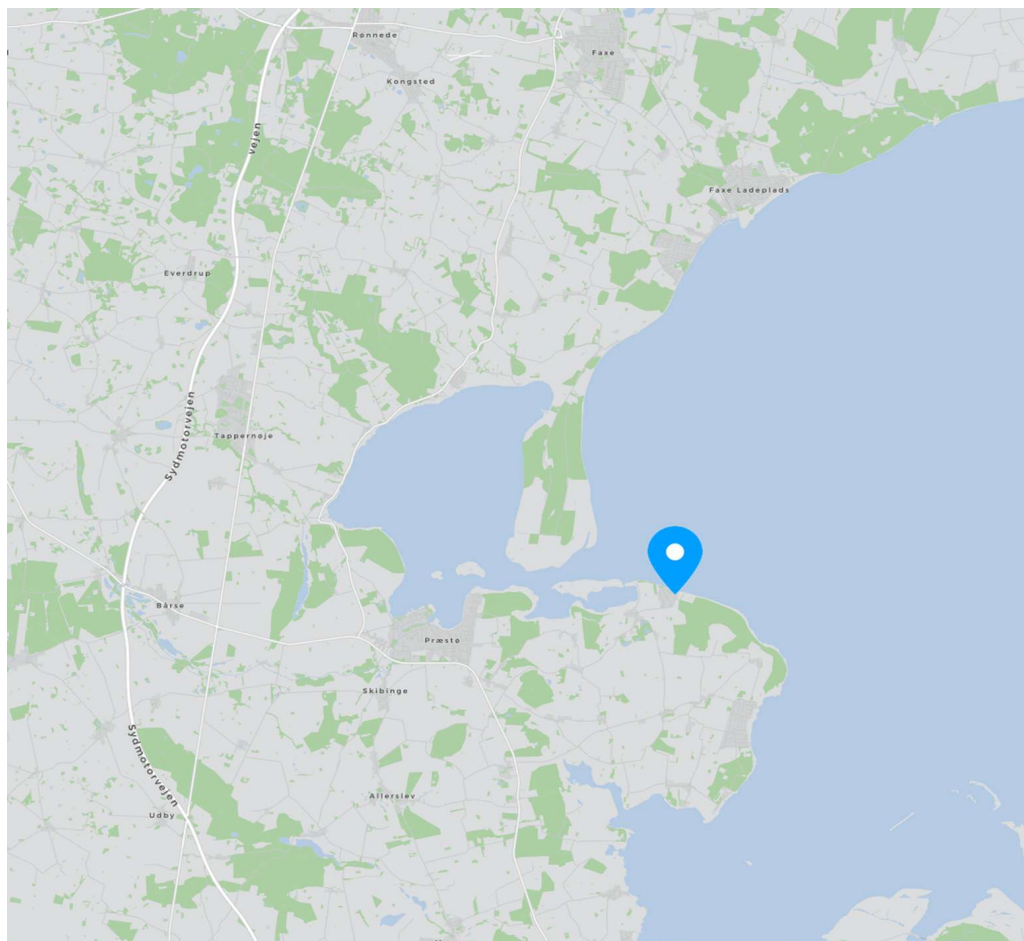
Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026



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

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 5ag Roneklint By, Jungshoved
BFE-nr.: 2542832
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe luft/luft & elvarme
Opført/ombygget år: 1978/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 540.000
Grundværdi: 227.800
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.241.600
Grundlag for grundskyld: 568.800

Arealer**

Grundareal: 1.142 m²
Boligareal i alt: 69 m²
- heraf Sommerhus 46 m²
- heraf Sommerhus 23 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 15 m²
Overdækning, ej BBR (anslået): 18 m²
Cykelskur, ej BBR (anslået): 5 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 16.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Del af kommuneplan S 04.02 Sommerhusområde Kohavegård
Lokalplan S 04.02.01 Sommerhusområdet Kohaven

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 Ja Nej. Dog er der aftalt 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 Grissebænken fra stuen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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: Varmepumpe luft/luft & 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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.332	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	7.679	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Skorstensfejning	kr.	656	I alt	kr.	1.614.566
Grundejerforening	kr.	3.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	11.798			
Husforsikring	kr.	2.760			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.930			

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 St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4598
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 06.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: GF Kohaven Kasserer Paul Erik Sørensen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

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-Meddelelse

Overdækning mellem bygning 1 og 2 på anslået 5 m², overdækning ved udhus på anslået 9 m² og cykelskur på anslået 5 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

Digeprojekt

Der er i grundejerforeningsregi vedtaget etablering af et digeprojekt, som vil medføre en udgift for kommende ejer på mellem kr. 55.000 og kr. 71.000. Digeprojektet er nødvendigt efter stormfloden i 2023.

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.

Announce



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