

REAL



Svalevej 10, Bønsvig Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	70
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.502	Grund m2	1.173
Byggear	2006		

Sagsnr. **610-4610**

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: Svalevej 10, Bønsvig Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.01.2026



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

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

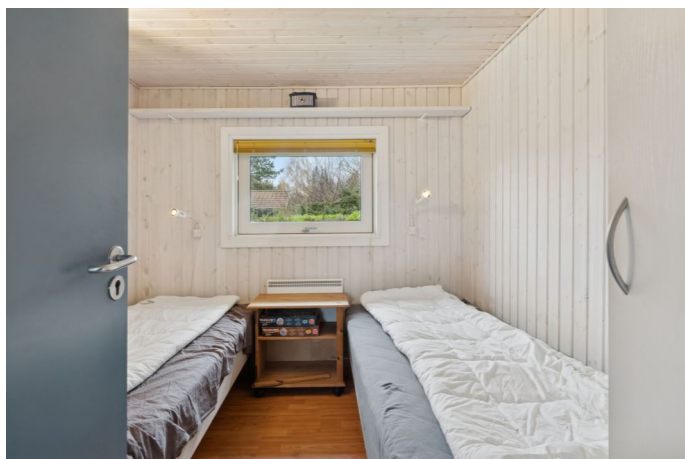
Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



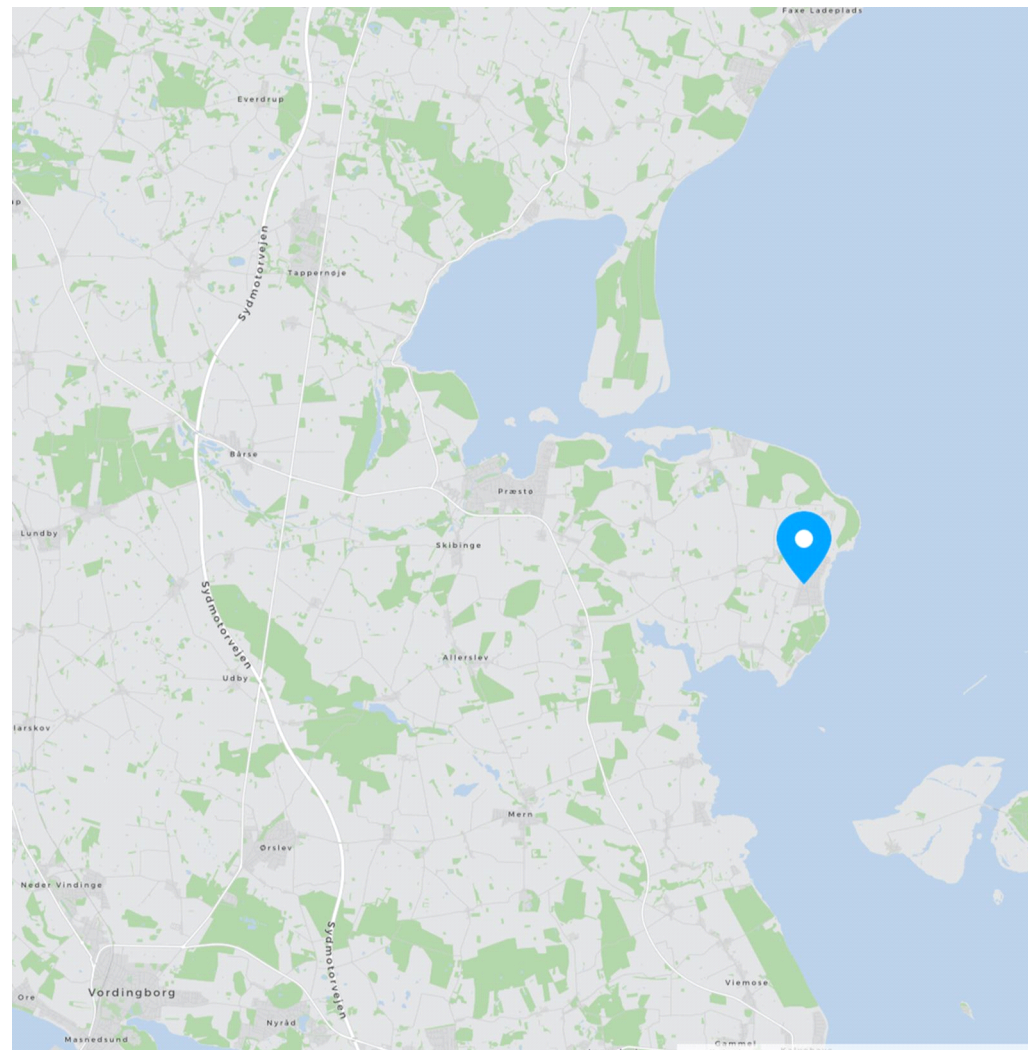
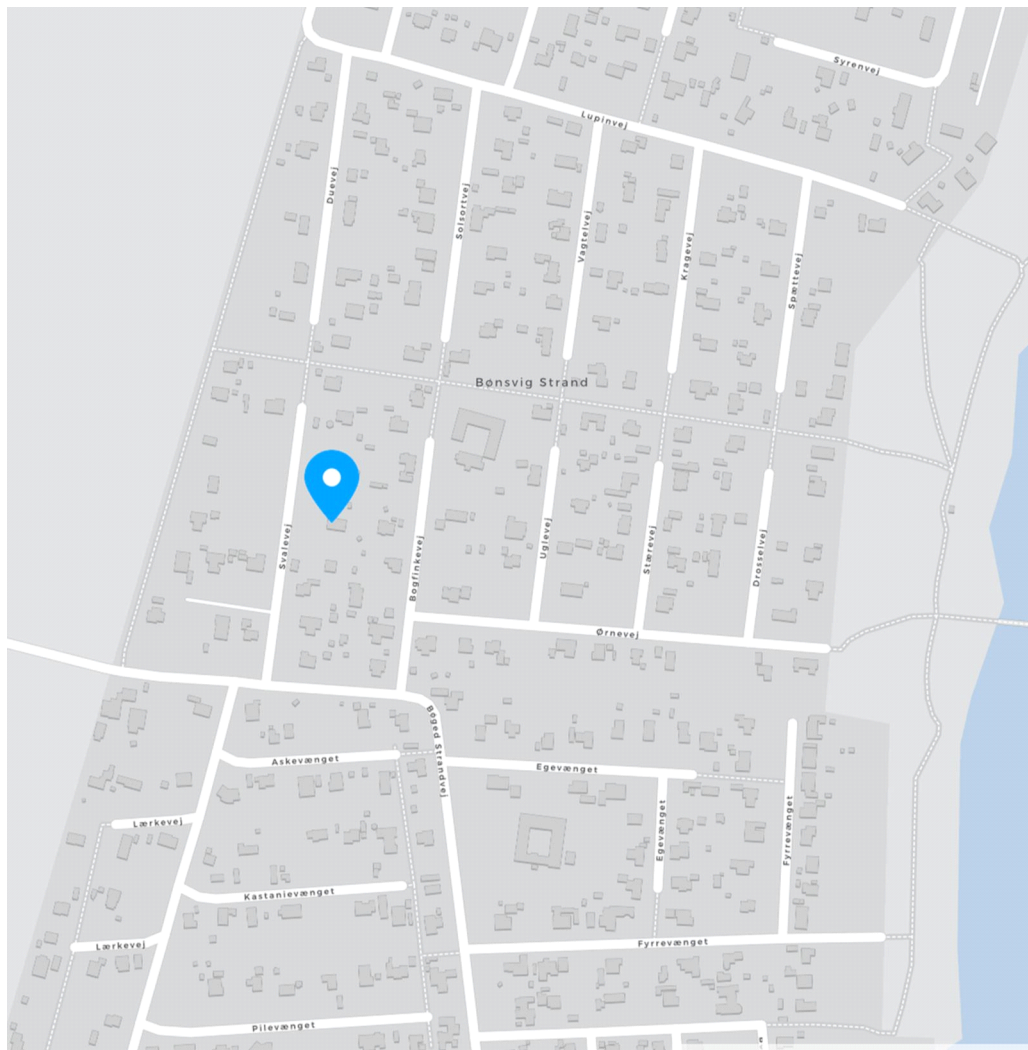
Vejledende tegning uden ansvar

REAL

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

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

Dato: 29.01.2026





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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	14 bv Stavreby By, Jungshoved
BFE-nr.:	2543185
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør:	1.173 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	74 m ²
- heraf Udhus	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Overdækning	10 m ²

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

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):
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 med følgende undtagelser: Undtagelser ses på individuel liste fra sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 29.01.2026

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: Lærerstandens Brandforsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 ejendomsskatteformen. 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. ejendomsdata rapport er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.263	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.996	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	4.035	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.191	I alt	kr.	1.512.352
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.		
Skorstensfejning	kr.	650			
Rottebekæmpelse	kr.	92			
Ejerudgift i alt 1 år		18.028			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.153 md./ 97.837 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.634 md./ 79.612 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 4% 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: 29.01.2026
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: Svalevej 10, Bønsvig Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.01.2026

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

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.