

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.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Nybygget kvalitet, sommeridyl og strandliv – velkommen til Anemonevej 5, Bønsvig Strand

Her får du 113 velindrettede kvadratmeter, hvor hver eneste detalje er genemtænkt. Huset er skabt med fokus på kvalitet, komfort og et lyst, indbydende miljø, der gør det let at finde feriestemningen året rundt. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en naturlig forbindelse mellem boligen og de skønne omgivelser.

Husets naturlige samlingspunkt er det åbne opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen. Her er der plads til lange middage med familien, afslappende aftener foran vinduerne eller hyggelige stunder med venner efter en dag ved stranden.

Materialevalget er gennemført og tidløst med fokus på både æstetik og funktionalitet. Resultatet er et fritidshus, der føles eksklusivt, men samtidig varmt og hjemligt – et sted, hvor man straks føler sig hjemme.

Udenfor venter en dejlig grund på hele 1.250 m² med masser af plads til både leg, afslapning og lange sommerdage under åben himmel. Her er rig mulighed for at indrette skønne terrassemiljøer, nyde solen fra morgen til aften eller bare lade roen sænke sig.

Beliggenheden er noget helt særligt. Fra huset er der blot en kort gåtur til Bønsvig Strands dejlige badestrand, hvor du kan starte dagen med en morgendukket, tage paddleboardet under armen eller nyde en stille aftenur langs vandet. Samtidig ligger den hyggelige købstad Præstø kun en kort køretur væk med caféer, restauranter, specialbutikker og et charmerende havnemiljø.

Anemonevej 5 er det oplagte valg for dig, der ønsker et helt nyt fritidshus uden kompromiser. Her kan du pakke tasken ud fra første dag og bruge tiden på det, et sommerhus egentlig handler om – nærvær, ro og gode oplevelser med familie og venner.

Et fritidshus, der skal opleves.

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: Mads Werner

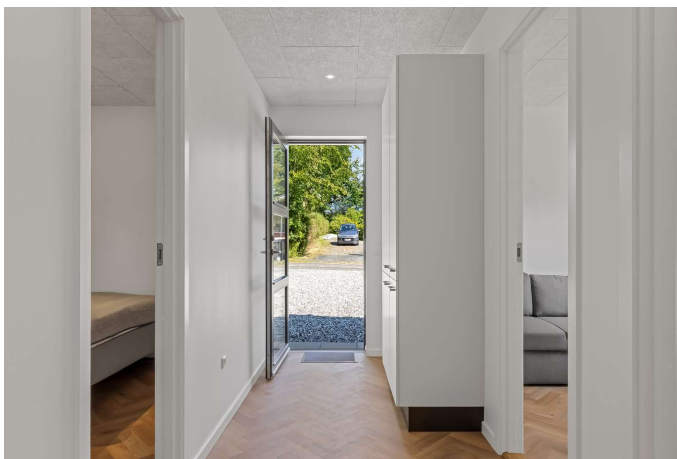
Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

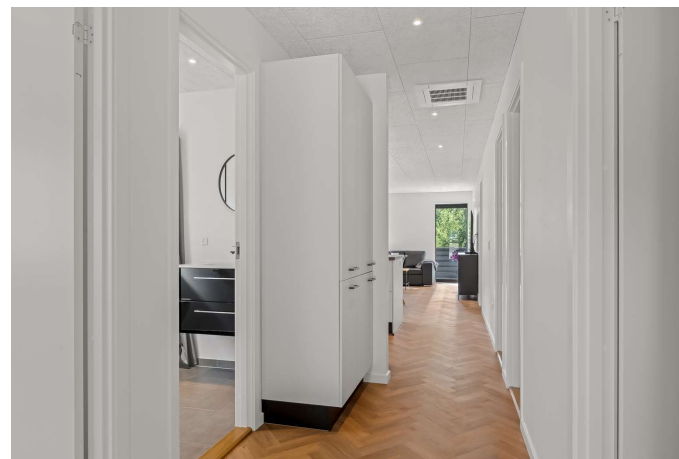
Dato: 10.08.2026



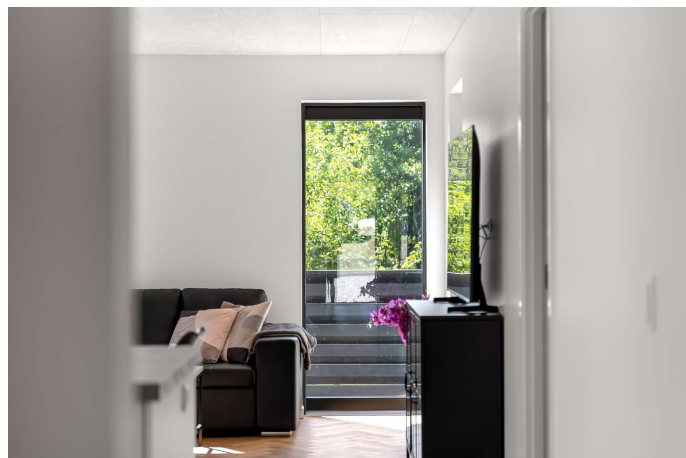
Luftfoto



Gang



Gang



Stue



Køkken



Køkken

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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Køkken



Køkken



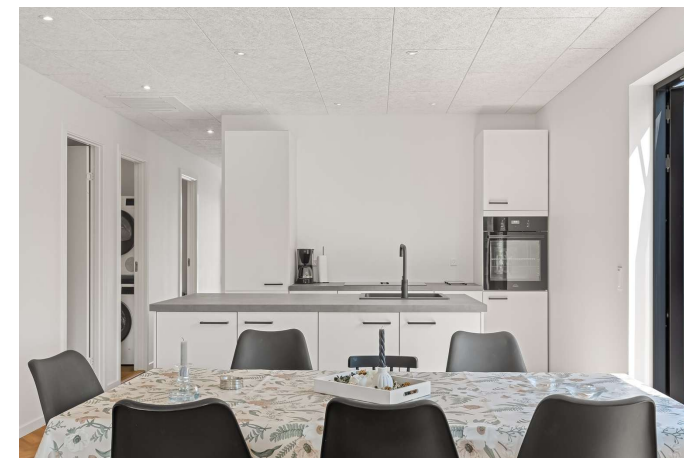
Køkken



Køkken



Udsigt



Ålrum

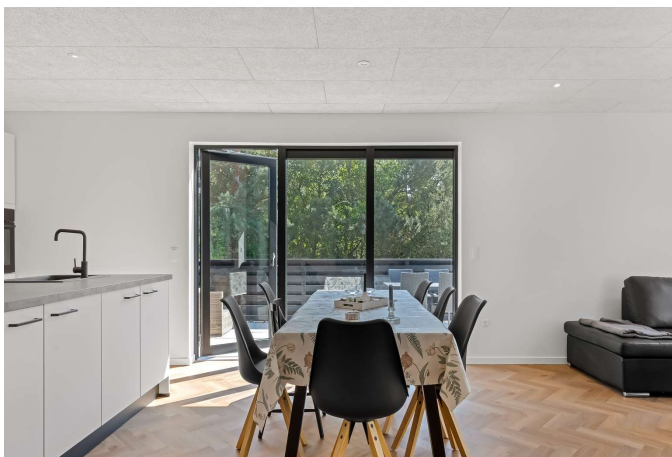
Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Alrum



Alrum



Stue



Stue



Stue

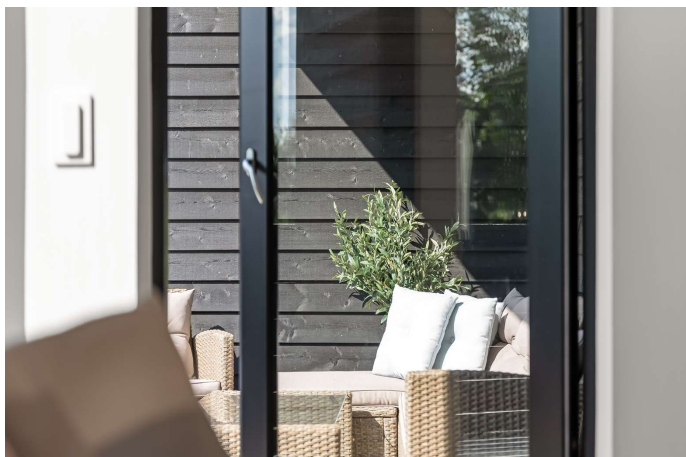


Stue

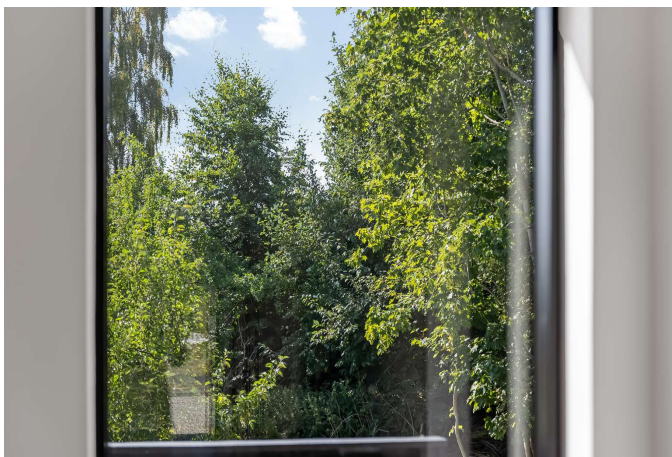
Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Udsigt



Udsigt



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

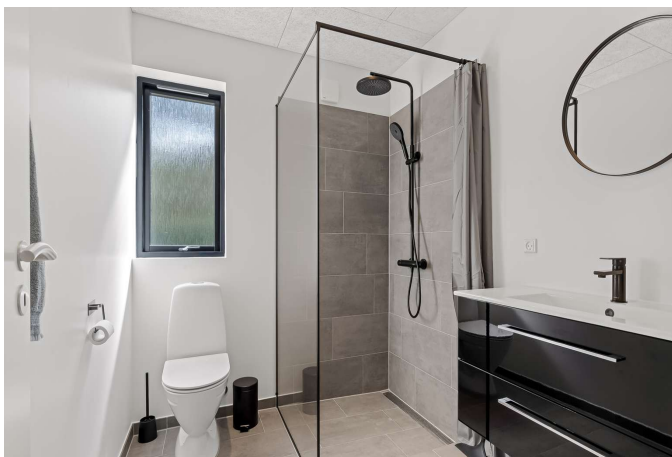
Adresse: Anemonevej 5, Bønsvig Str, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Facade



Facade



Udsigt

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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Have



Have



Have



Have



Have



Have

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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Have



Have



Have



Have



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Terrasse



Terrasse



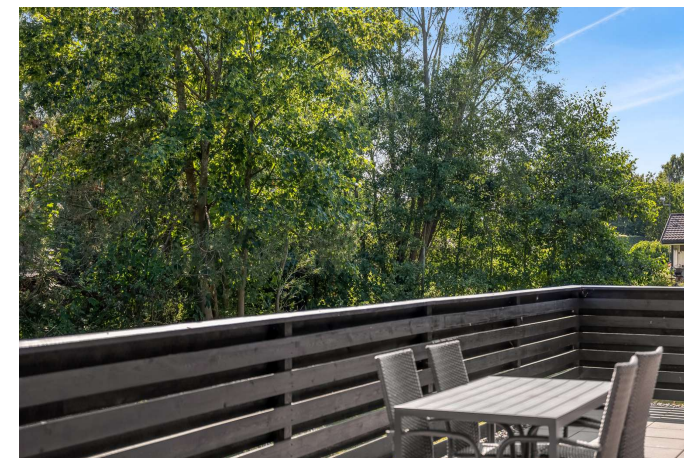
Terrasse



Terrasse



Terrasse



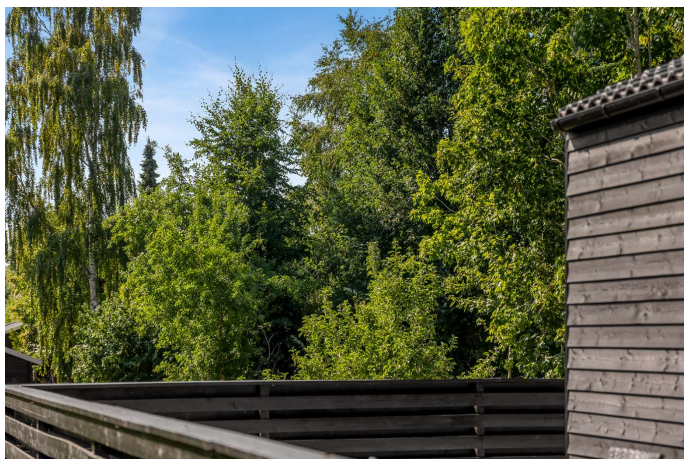
Terrasse



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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Udsigt

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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



WERNER
BOLIGER

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 14f Bønsvig By, Jungshoved
BFE-nr.: 2542666
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 346.000
Grundforbedringsfradrag: 105.800 (År 2026)
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.076.000
Grundlag for grundskyld: 192.160

Arealer**

Grundareal: 1.250 m²
Boligareal i alt: 113 m²

Øvrige arealer:

** 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: 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

Spildevandsplan: <https://spildevandsplan.vordingborg.dk/>

Varmeplan:

<https://cdn.vordingborg.dk/vordingborgkommune/Media/638488539928581016/strategisk-energiplan-2023-del-2-af-3-varmeforsyning.pdf>

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring, A.C.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.588	Kontantpris	kr. 2.595.000
Grundskyld	kr.	2.594	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 17.450
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.122
Husforsikring	kr.	3.520	I alt	kr. 2.619.572
Grundejerforeningskontingent	kr.	2.000	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.	
Renovation	kr.	2.705		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.557		

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.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026

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

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Stodderstubben

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundforbedringsfradrag

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrasket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsoptstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Anslået udgift til rottebekæmpelse

Vordingborg kommune oplyser, at opkrævning af rottebekæmpelse beregnes ud fra om der er bygninger på grunden i januar 2025. Da ejendommen er færdigmeldt 27.02.2026, betyder det at der ikke opkræves rottebekæmpelse i 2027.

Køber gøres opmærksom på at der senere hen vil blive opkrævet rottebekæmpelse, og at udgiften hertil endnu ikke kendes, hvorfor udgiften er anslået i de oplyste ejerudgifter. Der henvises til kommunens takster for rottebekæmpelse. Køber overtager forholdet således, og kan ikke senere gøre krav gældende i denne forbindelse.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.



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

Sagsnr.: WB-26135
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.08.2026

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.