

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: Klintestien 20, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 80000649
Ejerudgift/md.: kr. 2.531

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Den velkendte mantra "beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed" kommer til sin udsøgte ret på Klintestien 20. Det bliver ganske enkelt ikke meget mere fortræffeligt. Placeringen er først og fremmest høj, hvilket forener himmel og hav på særlig vis, og samtidig er der en masse at spejle fra den hævede placering. Sommerhuset, der troner på denne særlige placering i Roneklint, er i sig selv gedigent og regulært.

Særlige syn i den mageløse natur

Fra ejendommen er der en 180 graders udsigt, der forandrer sig i takt med tiden på døgnet, vind og vejr. Samtidig oplever man flere aktiviteter, idet man kan spejle mod indsejlingen til Præstø Fjord. I horisonten dukker også Fedet op, og så kan man kigge ud over Fakse Bugt, hvor landskabet indrammer det hele bagerst. I sommerhalvåret, når solskinstimerne er længst, er det både muligt at spejle over solopgangen og blive betaget af solnedgangen.

Det er selvfølgelig også oplagt at tage aktiv del i naturen. Lige foran huset og klinten er der egen sandstrand, så alt fra badeture til SUP-board eller måske kajak er helt farbare løsninger. Rundt i området er det også værd at tage på spadsereture. Man kan eksempelvis begive sig til fyret, eller man kan gå ud blandt åbne vidder og måske videre ind under trækroneerne. Skal der ske lidt ekstra, er der omtrent et kvarter i bilen til Præstø, hvor der er havneliv, butikker og spisesteder. Tager man motorvejen, kan man være i København på lidt over en time, men det er også oplagt at begive sig lidt udenom og udforske det bakkede, sjællandske landskab, hvor man møder adskillige margueritruter.

Udsigten har indflydelse

Sommerhuset troner nydeligt på den høje klint, hvor der i øvrigt netop er ved at blive lavet kystsikring og skråningsbeskyttelse. Der er flere terrasser rundt i den nemme og solrige have, og den overdækkede terrasse vender helt ideelt for vandet. Der er også græsplæne til aktiviteter eller bare et tæppe nær solnedgangen. Sommerhusets facade er hvidmalet med linolie-maling, og på taget er der røde tegl.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Klintestien 20, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 80000649
Ejerudgift/md.: kr. 2.531

Dato: 1.4.2025

Indenfor er det stuen, der imponerer, hvor der er højt til loftet. Her er der også flere vinkler på vinduespartierne og hele tre terrassedøre. Udsigten fra dette rum er malerisk og svær at løsrive sig fra, da den forandrer sig nærmest time for time. Lysindfaldet er ligeledes imponerende, og solstrålerne fremhæver de massive, hvidskurede trægulve.

Der er adgang til en hems, og det samme har man fra køkkenet. Sidstnævnte er klassisk og opbygget i hesteskoform. Af de to værelser er det ene orienteret mod havet og har terrassedør. Foruden dette findes der også et udhus, hvor der er tilsluttet vand og kloak.

Adresse: Klintestien 20, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 80000649
Ejerudgift/md.: kr. 2.531

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 5p Roneklint By, Jungshoved
BFE-nr.: 2542814
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.799.000,00
Grundværdi: 947.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.439.200,00
Grundlag for grundskyld: 757.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køleskab, køle-/fryseskab, emhætte, komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej Med undtagelse af personlige ejendele.

Arealer*

Grundareal udgør:	1030 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	68 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.9.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld
Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Plan - Kommuneplan 2022-2034
- Plan - Sommerhusområde Kohavegård
- Plan - Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af Lokalplaner:

- Plan - Sommerhusområdet Kohaven
- Plan - Sommerhusområdet Kohaven

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: Kloakopland - 245-01.

Renseklasse: OP.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen internationale naturbeskyttelsesområder og strandbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Kohaven Roneklint
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Klintestien 20, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 80000649
Ejerudgift/md.: kr. 2.531

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Lokal Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal selv indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Klintestien 20, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 80000649
Ejerudgift/md.: kr. 2.531

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.339,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 10.228,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.229,13	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.961,10	I alt
Grundejerforening	kr. 5.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 587,65	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 29,05	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.374,85	

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.095 md./ 337.140 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.311 md./ 267.733 år v/ 26,72 %

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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Klintestien 20, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 80000649
Ejerudgift/md.: kr. 2.531

Dato: 1.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, 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.

Udgift til kystbeskyttelse:

Sælger oplyser, at der på sigt kan komme udgift til etablering af kystbeskyttelse. Det nøjagtige beløb kendes ikke endnu - ej heller hvordan dette kan/vil blive opkrævet.

Forholdet er nærmere beskrevet i referat fra grundejerforeningen, som kan fremsendes til køber.