



REAL

Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	70
Kontantpris	1.375.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.231	Grund m2	1.210
Byggeår/ombygget	1972/2008		

Sagsnr. **610-4522**

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: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025



Beskrivelse:

SÆRDELES VELHOLDT - IDYLLISK HAVE

I det attraktive sommerhusområde Bakkebølle Strand kan I nu overtage denne drøm af en fritidsejendom. Her er tale om et meget velholdt fritidshus, som byder på en skøn atmosfære. Den tilhørende have er mindst lige så hyggelig som boligen, og herude får I glæde af en stor, sydvendt træterrasse. Ejendommen ligger højt i terrænet for enden af en blind vej – direkte ud til grundejerforeningens fællesarealer. Fra adressen har I gåafstand til stranden, hvor der er opsat badebro, og fra kyststrækningen er der kig til Farøbroerne. Områdets smukke natur inviterer til afslappende vandre- og cykelture, og der er tillige kort afstand til flere lokale seværdigheder. Fra Bakkebølle Strand er der i øvrigt nem forbindelse til Sydmotorvejen og blot én times kørsel til København.

Den lukkede have prydes af høje træer og store, frodige buske – deriblandt mange forskellige rhododendroner. I de lune måneder fungerer den lækre træterrasse som det centrale samlingspunkt under åben himmel, og terrassen har desuden to overdækkede afsnit. I haven er der endvidere udebruser, og med til ejendommen følger et udhus og et brændeskur.

Huset præsenterer sig med sort facade og hvide detaljer – et flot og klassisk udtryk. Indenfor er stilen gennemført både i materialer, inventar og farvevalg, hvilket bidrager til den særlige sommerhusstemning. Planløsningen giver god plads til børn, børnebørn eller overnattende gæster, for der er etableret hele tre værelser. Samtlige værelser er velproportionerede, og det største værelse har egen udgang til terrassen.

Såvel i stuen som i resten af boligen er loftet ført til kip, og stuen har ovenlys og brændeovn. For det tilstødende køkken er der valgt et charmerende design med fyldninger og runde greb, og det er udstyret med komfur og køle-fryseskab.

Via den møblerbare entré er der adgang til husets pæne badeværelse, som har brusehjørne og hvidt bademøbel.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025



Køkken



Stue



Spisestue



Indendørs



Soveværelse



Værelse

Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Entre



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

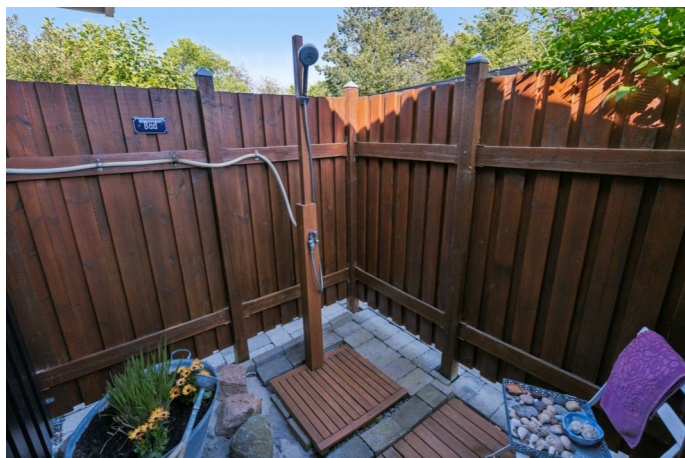


Indendørs

Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025



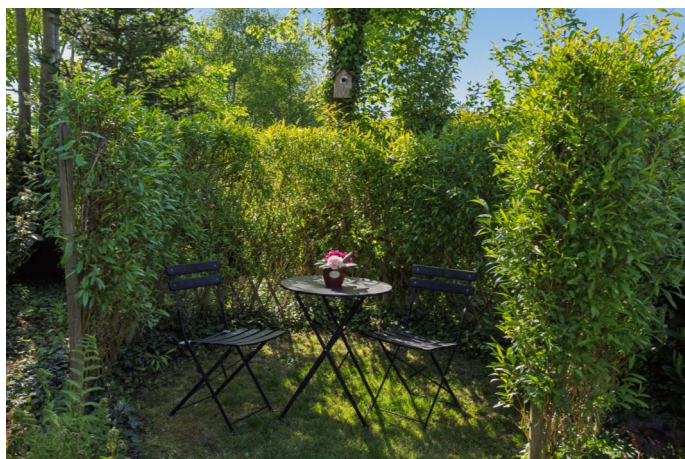
Udendørsareal



Have



Have



Have



Have



Have

Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025



Terrasse



Udhus



Ejendommen



Fælles areal



Område

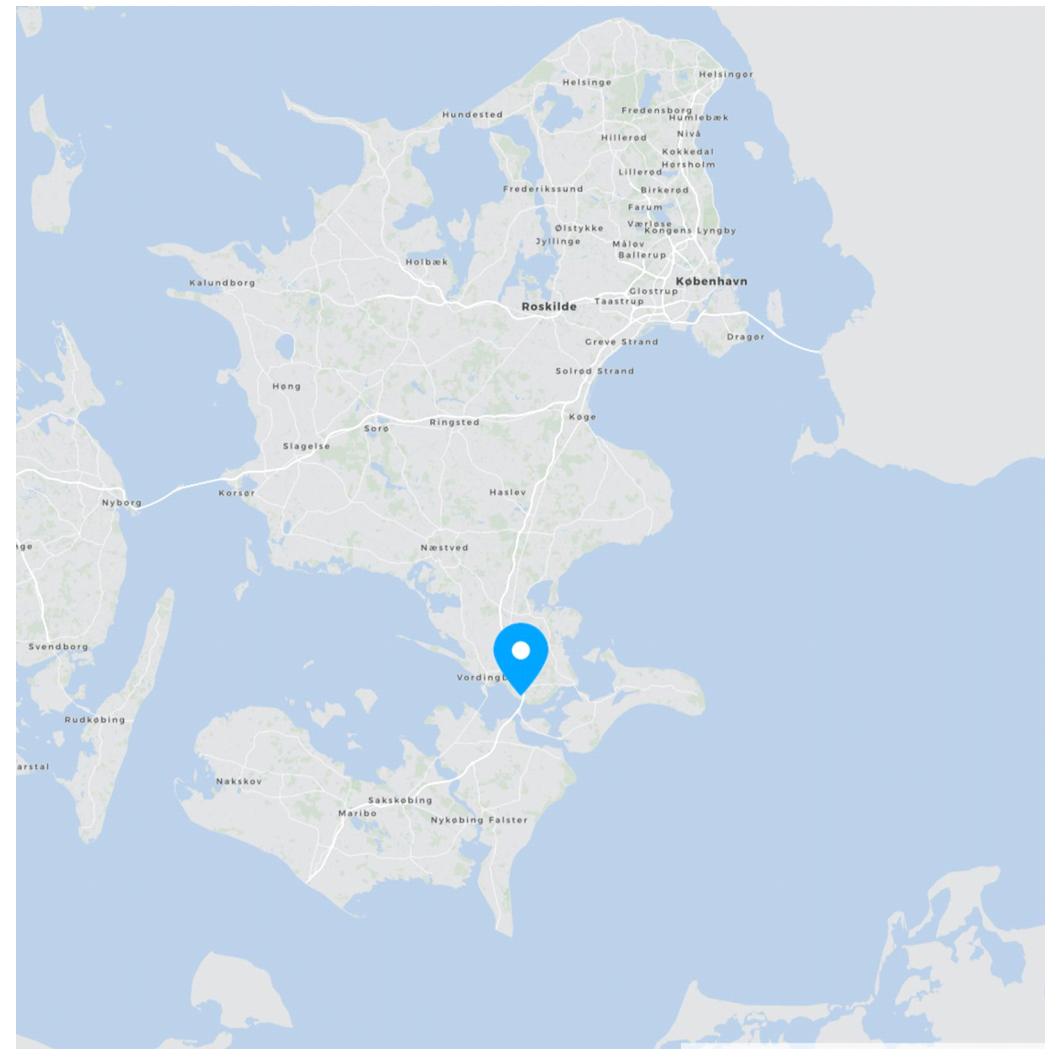
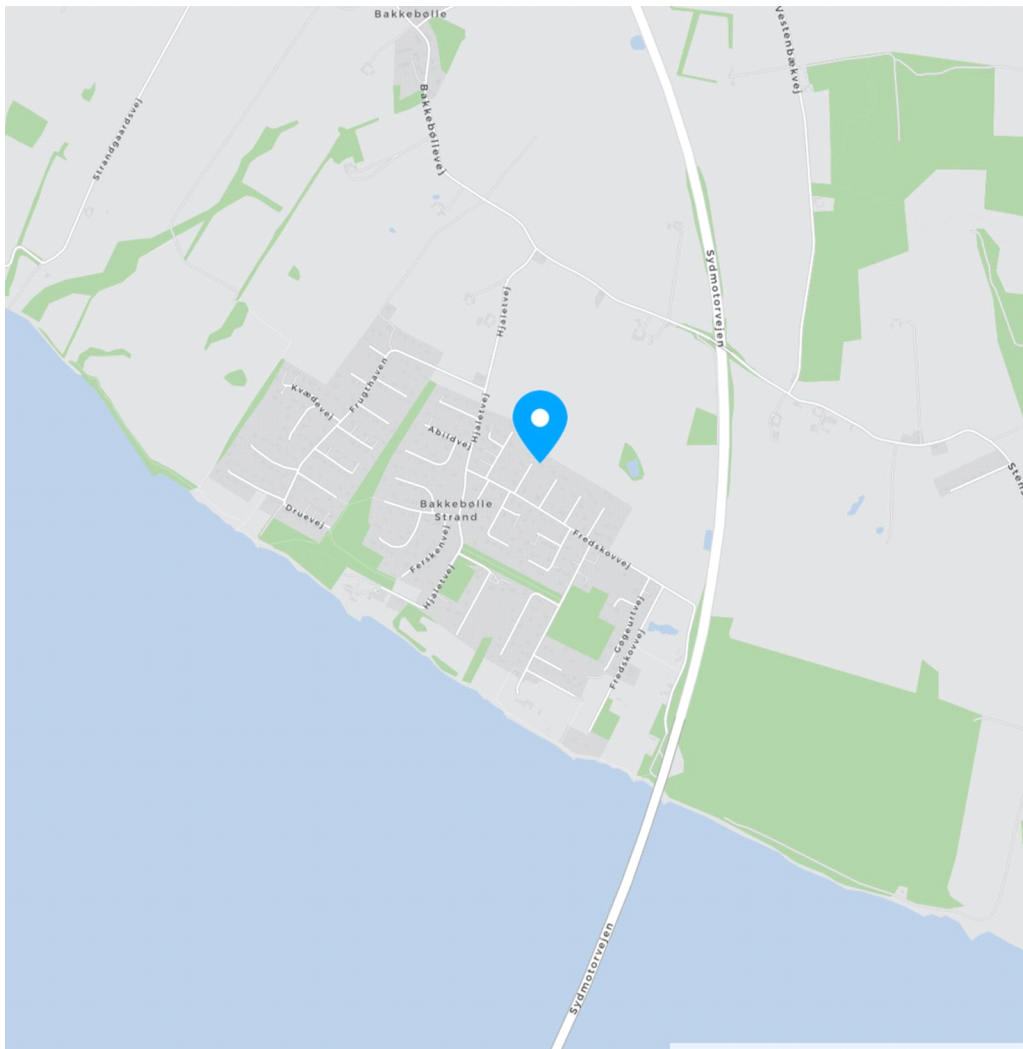


Område

Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebole Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025





Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	8 cd Bakkebølle, Vordingborg Jorder
BFE-nr.:	5390921
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	916.000 kr.
Grundværdi:	284.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	732.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	227.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.210 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
- heraf Overdækning	16 m ²
- heraf Legehus EJ BBR	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Fredskoven v/ kasserer Franx Ifanger
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Nr. 1 lyst d. 29.10.1971 lbnr. 924142-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 29_A-V_360

Kommuneplan: S 08.01 Sommerhusområde Bakkebølle

Lokalplan: S 08.01.01 Bakkebølle Strand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
EUROMATIC el-komfur med keramisk kogeplade, WASCO køle-/fryseskab og OBH microovn.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Trailer, blå kuffert, gl. køkkenvægt med lodder, teleskop ørnenæb, teleskop sav, klematis i krukke på terrassen, maleri blå i soveværelse og foto i rammer i stuen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (ca. 2006) + ventilation/sol

El-varme, gulvvarme i badeværelse (el), el-vandvarmer (2021) og HETA SCAN LINE 500 brændeovn (ca. 2006).

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 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 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 ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

BBR-Meddelelse

Legehus på anslået 4 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således



Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025



Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.737	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.375.000
Grundskyld	kr.	3.067	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.150
Renovation	kr.	3.191		kr.	1.391.652
Grundejerforening	kr.	700	I alt		
Skorstensfejning	kr.	629			
Rottebekæmpelse	kr.	95			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

14.769

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.704 md./ 92.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.083 md./ 72.997 år v/27,32%
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: 11.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vedbendvej 8, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 610-4522
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 11.06.2025

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:

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	597.000	639.422	612.362	DKK	2,62	21.554	24,50	3,01			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.