



REAL

Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	91
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.027		
Byggear/ombygget	1880/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4466**

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: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025



Beskrivelse:

FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR EJERLEJLIGHED

Det er i et hyggeligt, moderniseret ejerlejlighedskompleks centralt i købstaden Vordingborg, at I nu kan flytte ind og blive ejerne af denne indbydende og velindrettede ejerlejlighed. Boligen er placeret i stueetagen og byder blandt andet på skønne lysindfald, flotte træplankegulve og en gennemtænkt planløsning.

I bosætter jer på Solbakkevej 23A, som både sikrer jer rolige omgivelser og samtidig nem adgang til handelsstrøget med detailbutikker og indkøbsmuligheder. I er også tæt på både skole og daginstitution samt DGI-huset, som har svømmehal, springhal og mange flere ting. Endelig er der let adgang til havnemiljøet samt Slotsruinen med Gåsetårnet.

Ved boligen er der fin mulighed for at parkere bilen, ligesom der er fælles vaskeri, mens I ligeledes har muligheden for at installere jeres egen vaskemaskine i kælderen. I kælderen har I ligeledes rum til opmagasinering af jeres ekstra sager.

Indenfor i jeres kommende hjem bydes I velkommen i entréen, der til den ene side fører jer til køkkenet og spisestuen, som er i åben forbindelse. Køkkenet er nydeligt med hvide fronter, der stilrent toppes af bordpladen i egetræ. Dertil venter de nødvendige hvidevarer, så I har perfekte rammer om madlavningen, og i spisestuen er der rum til at indrette med spisebordet. Franske døre åbner fra spisestuen til opholdsstuen, der indbyder til afslappende stunder i de bløde møbler. Derudover får I også gavn af to værelser, mens I slutteligt har et yderst flot badeværelse med bruseniche.

Udenfor får I brugsret til de grønne fællesarealer, som er det oplagte sted at opholde jer, når vejret arter sig fra sin bedste side. Her er der både græsplæne, buske og træer, såvel som bordbænkesæt til fri afbenyttelse.

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: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025



køkken



køkken



køkken



køkken



spisestue



spisestue

Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025



spisestue



dagligstue



stue



soveværelse



værelse

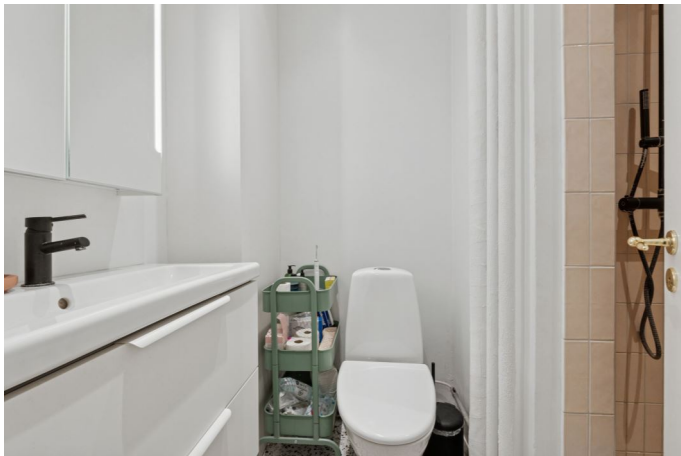


entre

Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025



badeværelse



badeværelse



ejendommen



ejendommen



have



have

Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025



parkeringsplads



område



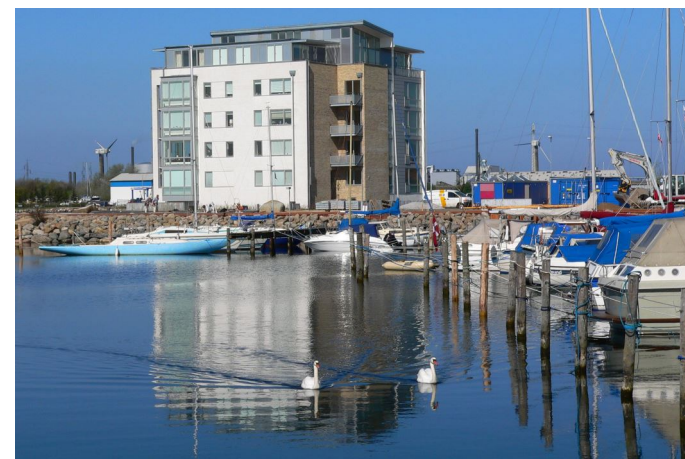
område



område



område

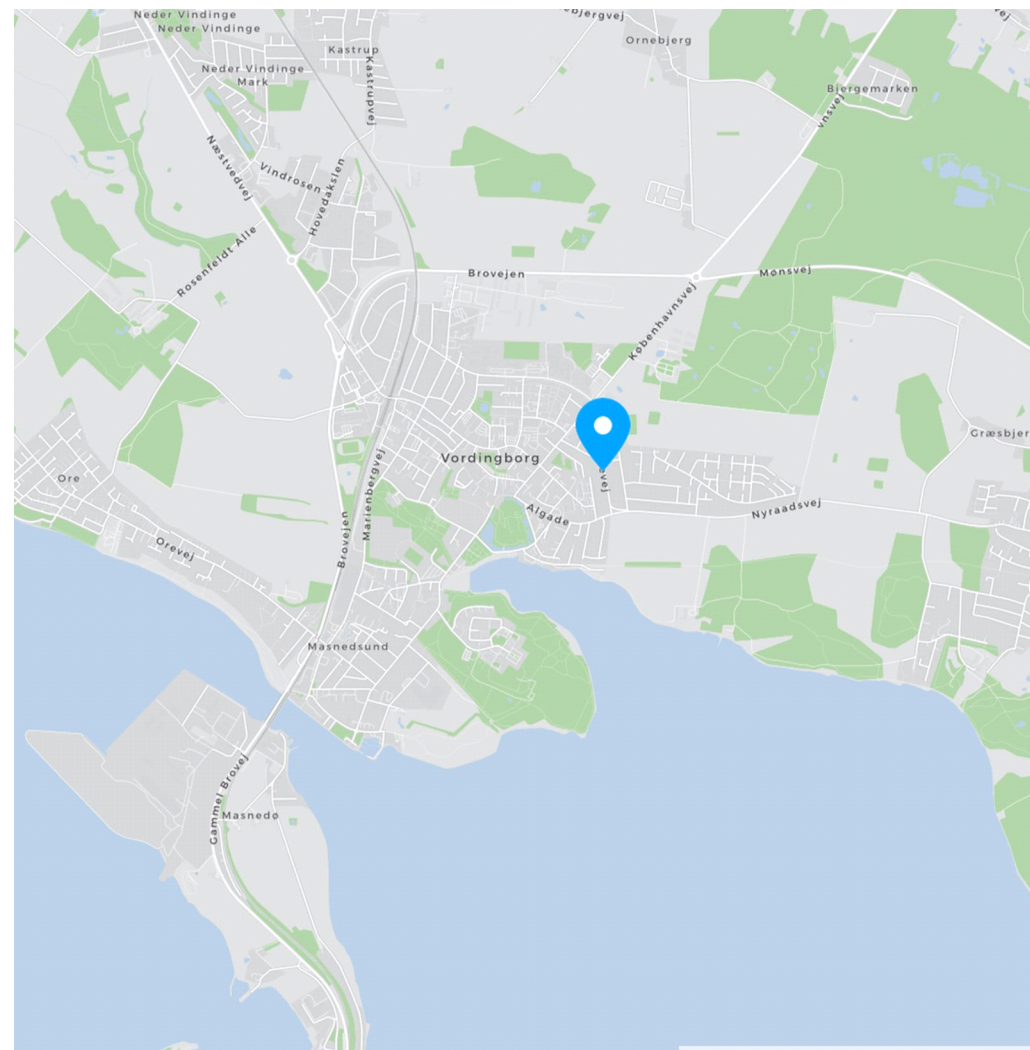
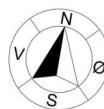
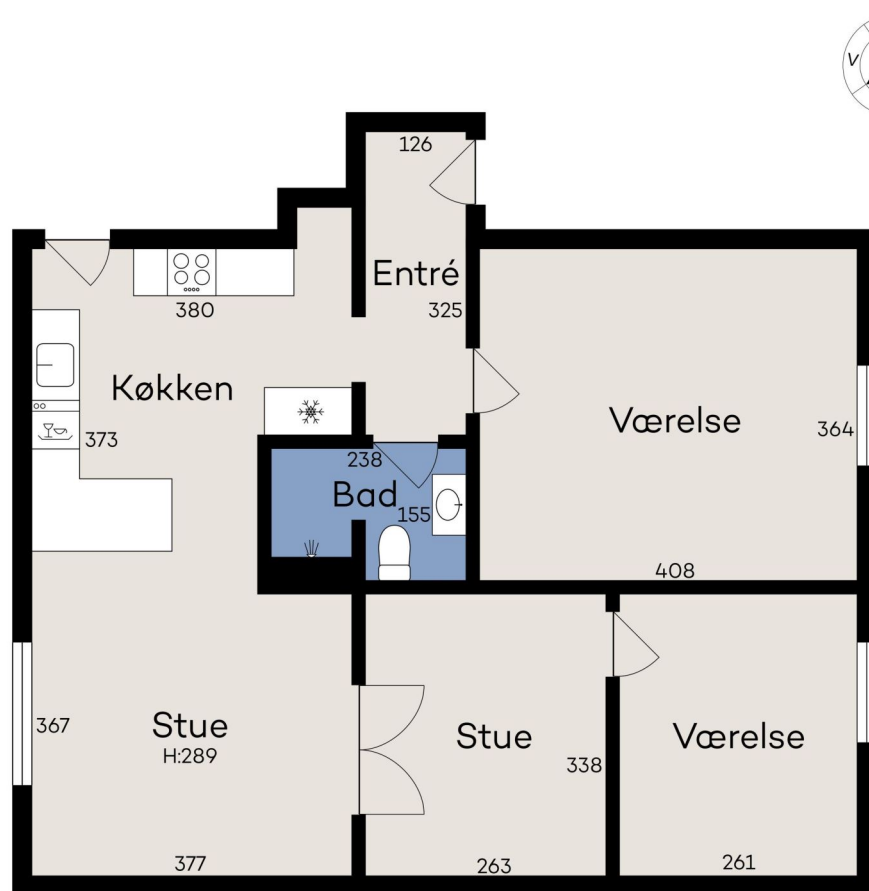


område

Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025

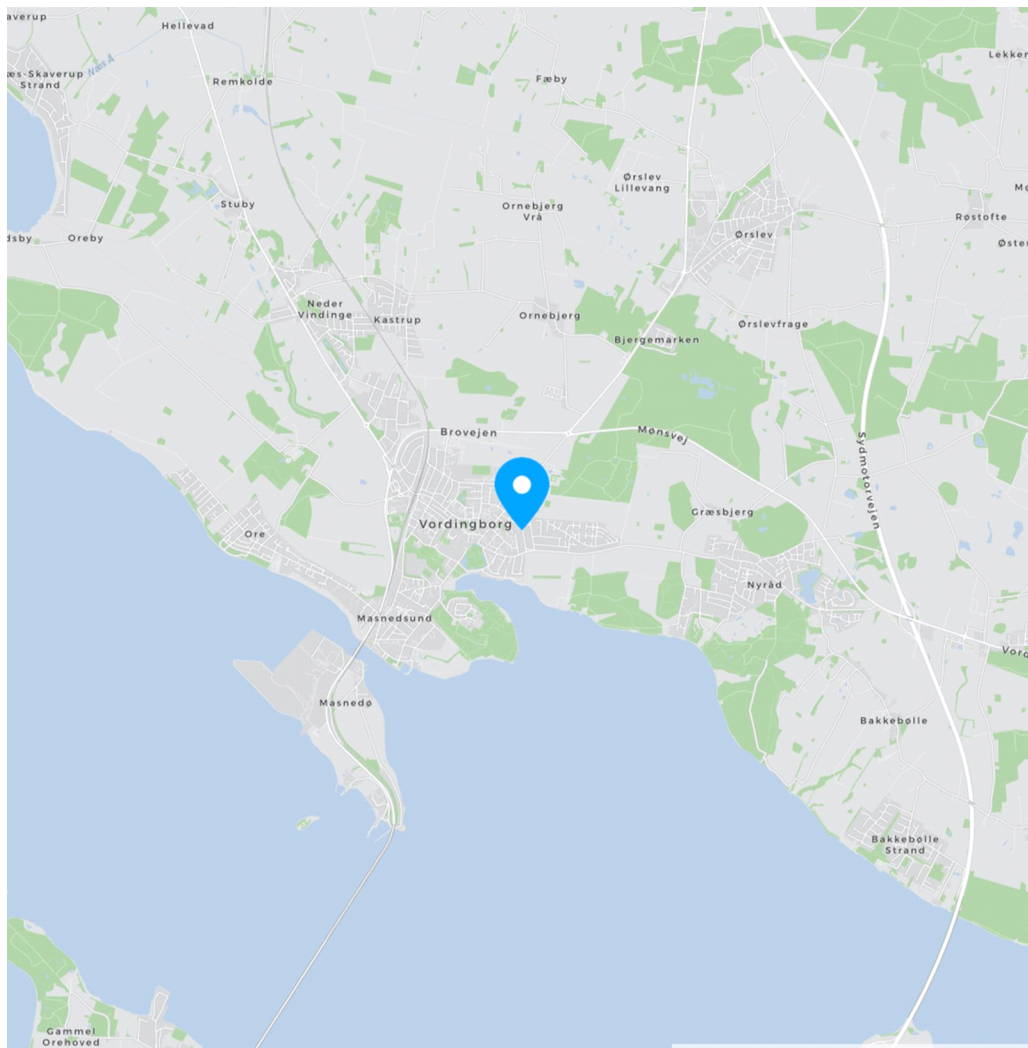


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025





Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	4 m Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder
BFE-nr.:	279402
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1880/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.036.000 kr.
Grundværdi:	19.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	828.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	15.200 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	82 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	82 m ²
BBR-boligareal:	91 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	38/1000
Tinglyst fordelingstal:	38/1000
Adm. fordelingstal:	38/1000
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.10.1937 lbnr. 918669-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_D-V_462
Nr. 2 lyst d. 05.10.1979 lbnr. 17082-29-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 29_C-V_389

Kommuneplan: B 17.05 Boligområde Mølleparken/Fuglebakken
B 17.22 Boligområde Iselingen

Lokalplan: 17.05.01 Boligområde Mølleparken og Fuglebakken

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG keramisk el-kogeplade (induktion), EICE emhætte, JUNKER indbygningsovn, IKEA opvaskemaskine og SAMSUNG vaskemaskine. LG køle-/fryseskab kan tilkøbes.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum. Grønne fælles områder, fælles parkeringsareal, fælles tørrerum og fælles vaskeri med møntindkast.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.204 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Fjernvarme. Sælger betaler a/c varme kr. 2.200 pr. kvartal. Årsafregning for perioden 01.07.2023 -
30.06.2024 udgør kr. 12.198.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.227	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	205	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Ejerforening	kr.	39.901	Gebyr til ejerforening/administrator for notering af overdragelsen	kr.	2.500
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	3.892	I alt	kr.	904.750
Rottebekæmpelse	kr.	101			

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

48.326

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.961 md./ 59.532 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.929 md./ 47.153 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: 12.07.2025
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: Solbakkevej 23A, st. tv., 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4466
Ejerudgift/md.: kr. 4.027

Dato: 13.07.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ejers andel af ejendommens fællesgæld	4.310	31.12.2024

Variabel rente 5,50% svarende til ca. kr. 235 årligt. Solidarisk og pro rata hæftelse i forhold til fordelingstal. Kan indfries individuelt. Gebyr til bank og administrator ved indfrielse i alt kr. 2.000. Sidste termin i 2026.

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	690.504	690.504	570.667	DKK	1,5	36.248	26,50	3,93			Nej	

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.

Ejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Ejerforeningen 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 ejerforeningen 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 ejerforeningens 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.

Lettene forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er noteret i SAVE som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 3.

Spildevandsforhold

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

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.