

REAL



## Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>58</b>
Kontant	<b>1.150.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.302</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/2000</b>		

Sagsnr. **610-4711**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://www.realmaeglerne.dk/præstø)

## 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: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026



### VELHOLDT SOMMERHUS - NATURSKØNNE OMGIVELSER

Ved Bakkebølle Strand nær Vordingborg finder du dette velholdte sommerhus. Huset ligger højt på en stor, privat hjørnegrund, som er anlagt med tanke på variation og biodiversitet til gavn for både dyr og mennesker. Planløsningen i huset er praktisk, og stemningen og lyset er glimrende.

Sommerhusområdet Bakkebølle Strand byder på en smuk natur med et rigt dyre- og fugleliv, lige der hvor skoven møder kysten. Der er kort gåafstand til vandet og stranden, som udgør omdrejningspunktet for aktiviteter hele året. Udover de fine badeforhold kan du gå ture langs vandet eller i de nærliggende skove, såsom i den kuperede skovdal ved Mallings Kløft. Selvom du befinder dig midt i naturen, er adgangsforholdene ubesværede. Motorvejen er nem at tilgå, så du kan hurtigt køre til og fra huset, og når du mangler dagligvarer eller søger byliv, tager det kun en kort køretur at nå ind til Vordingborg eller Stensved.

Huset er en klassisk Västakuststugan. Gennem årene er der bygget til, og arbejdet er konsekvent udført i samme stil og med tilsvarende træsorter som det oprindelige hus, hvilket sikrer bygningerne et sammenhængende udtryk. Med til ejendommen hører også en garage med to redskabsrum. Du får en fantastisk have, hvor sommerfugle og insekter trives, og du kan færdes ugeneret. Omkring huset er der forskellige terrasser, så du har mulighed for at rykke med solen i løbet af dagen.

Inden døre møder du en stor stue, hvor sollyset strømmer på tværs, mens brændeovnen beriger stemningen i aften timerne. Køkkenet støder til, og det blev i 2023 opdateret med et nyt gulv, ligesom der blev installeret en ny varmtvandsbeholder. Dernæst kan du se frem til at indrette to gode værelser og et pænt badeværelse. Alt i alt et indflytningsklart åndehul til ferier og fridage.

### 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 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026



Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue



Opholdsstue



Spisestue og opholdsstue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

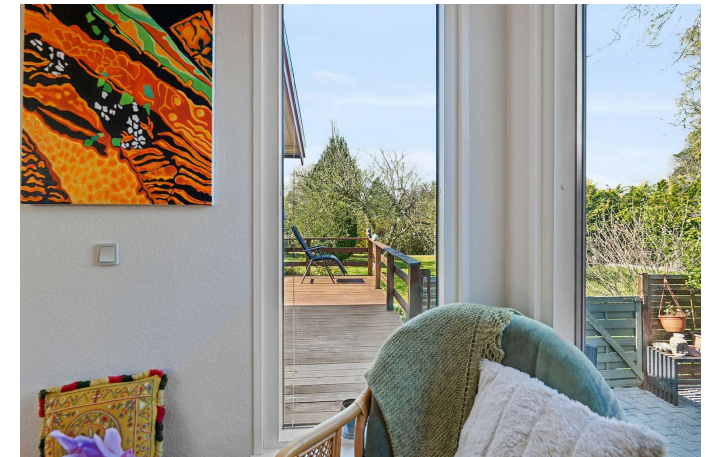
Dato: 01.05.2026



Spisestue



Spisestue



Kig til have og terrasse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse med brusebad

Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

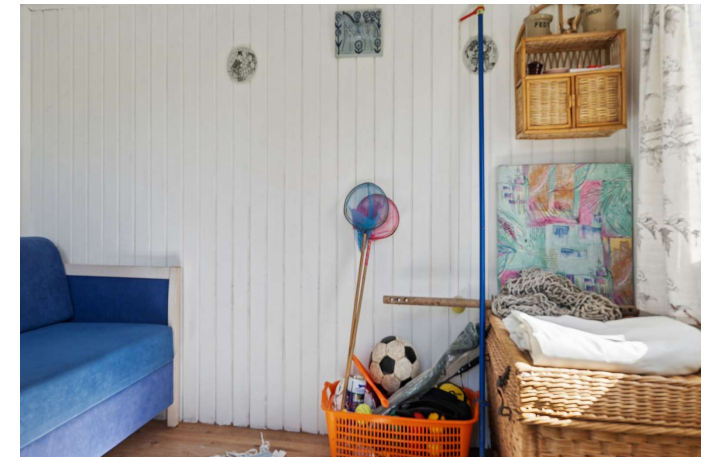
Dato: 01.05.2026



Køkken



Kig til haven



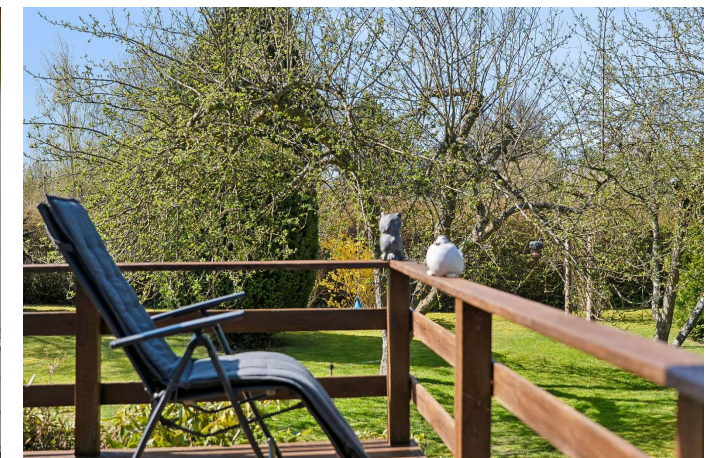
Anneks



Solrig terrasse



Stor terrasse



Solrig terrasse

Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026



Fritidshus



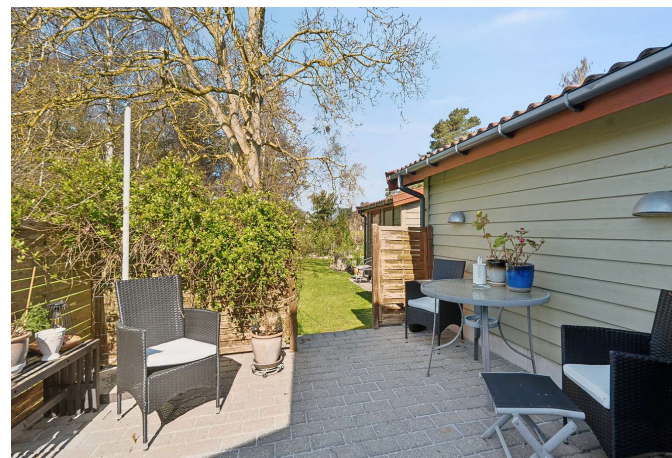
Fritidshus med garage



Fritidshus



Fritidshus



Terrassemiljø

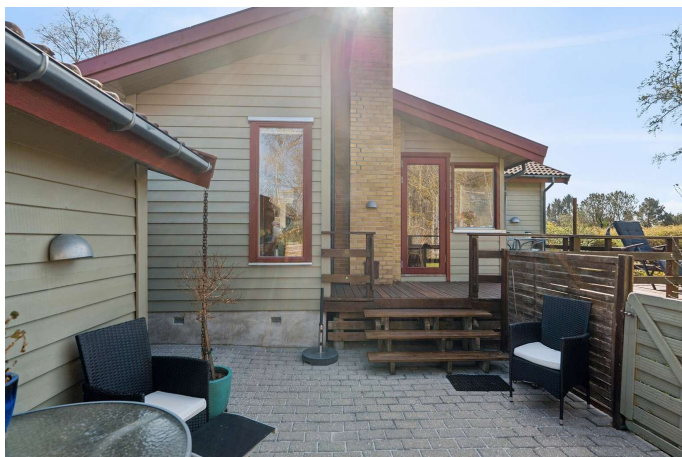


Hyggeligt anneks

Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026



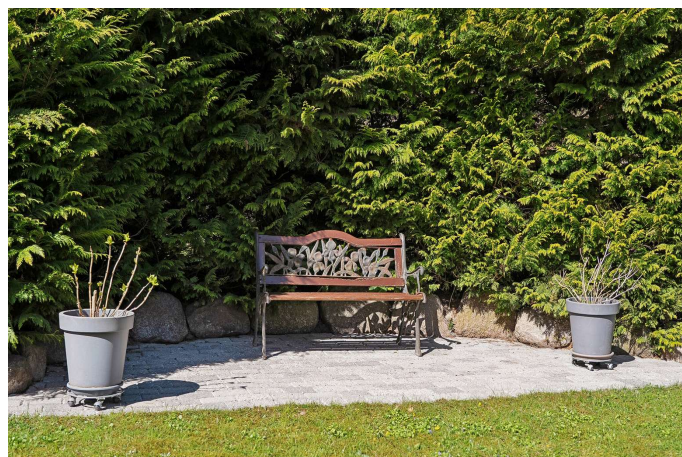
Terrasse



Terrasse



Haven



Haven



Haven



Haven

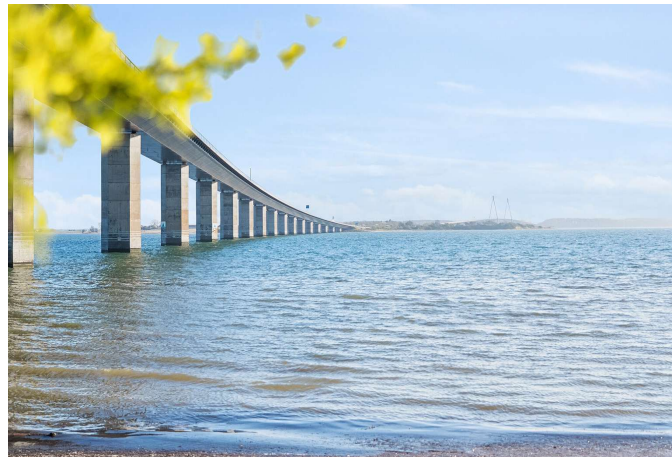
Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

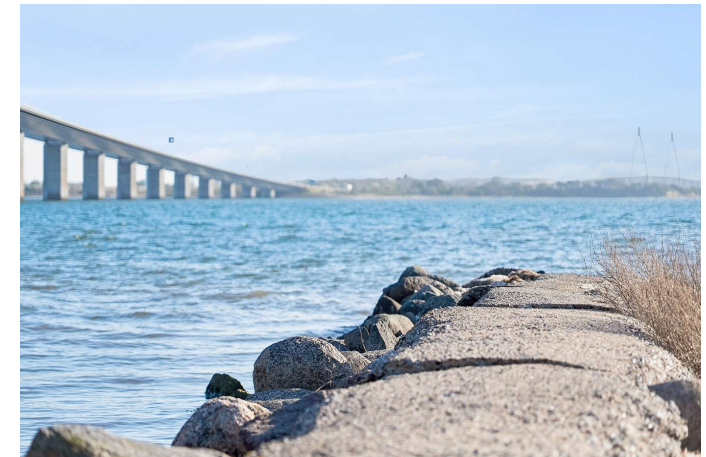
Dato: 01.05.2026



Haven



Omgivelser



Omgivelser



Omgivelser - Bakkebølle Bådelaug



Omgivelser - Bakkebølle Bådelaug



Omgivelser



Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

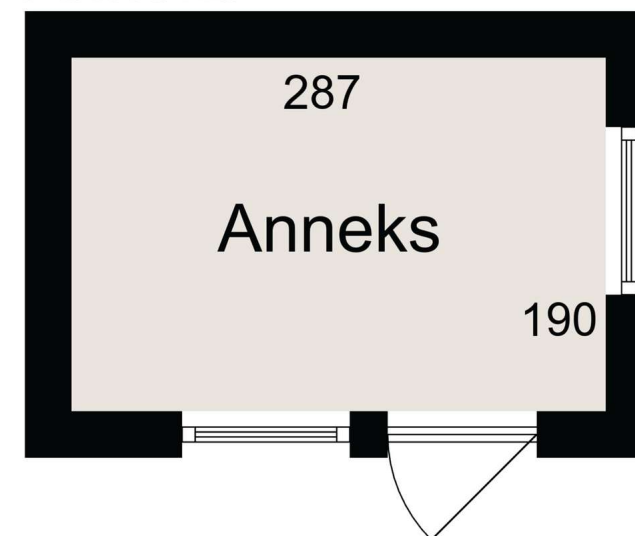
Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026



Stueplan

## Anneks



Anneks



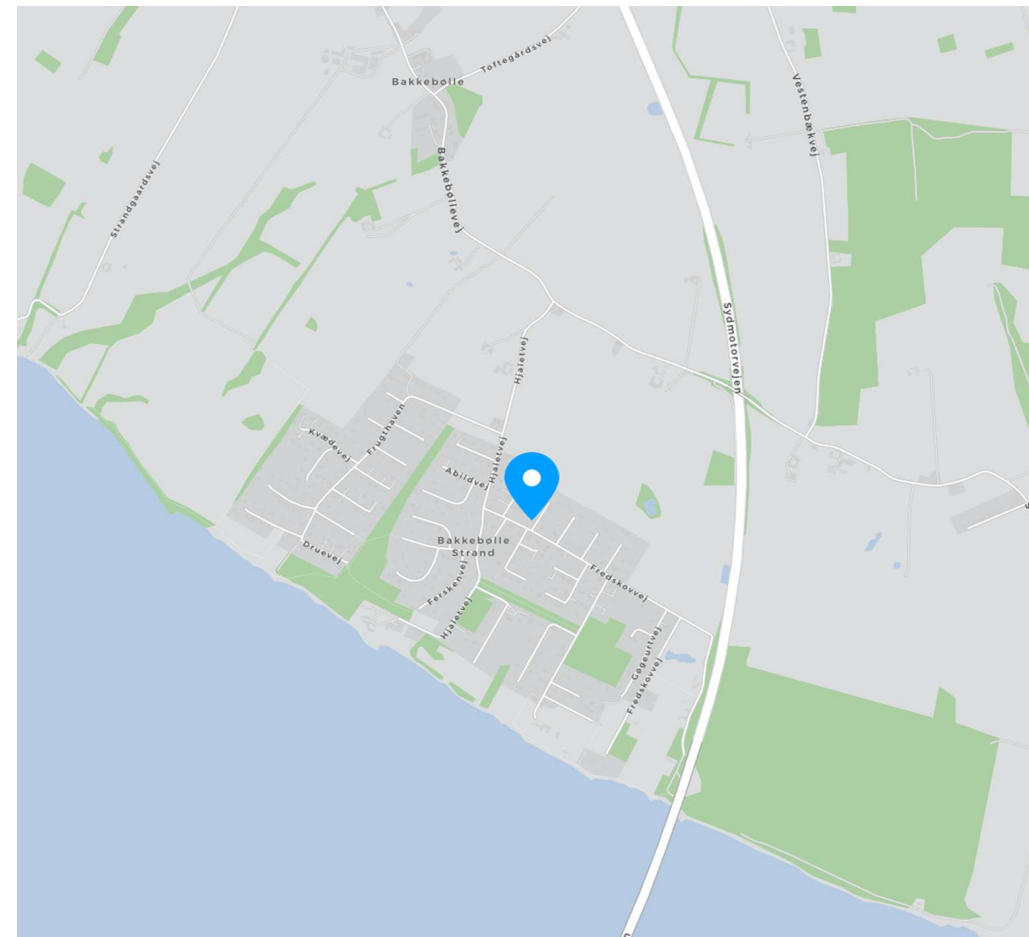
Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026



Alle plan (1x1)





Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 8cl Bakkebølle, Vordingborg Jorder  
BFE-nr.: 5390928  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1972/2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 684.000  
Grundværdi: 190.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 744.800  
Grundlag for grundskyld: 239.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.200 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 58 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Garage: 39 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.01.1950 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv  
- Nr. 2: 29.10.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

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):

Komfur, Emhætte, Køleskab, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police 279682

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: MORSØ brændeovn 3140 (2003)

Luft-til-luft varmepumpe og brændeovn.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult 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.

Adresse: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.798
Grundskyld	kr.	3.229
Renovation	kr.	2.937
Grundejerforening	kr.	700
Skorstensfejer	kr.	626
Rottebekæmpelse	kr.	133
Husforsikring	kr.	4.204
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.628

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.150.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	1.165.349
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv</p>		

**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: Vedbendvej 1, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 610-4711  
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 01.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

Navn: GF Fredskoven v/ kasserer Franx Ifanger

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk