



## Damvænget 17, Nyråd

4760 Vordingborg

PRIS	2.975.000
UDBETALING	150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.023
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.451
EJERUDGIFT (MD.)	2.805
BOLIGAREAL	182 m <sup>2</sup>
CARPORT	44 m <sup>2</sup>
UDHUS	16 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	957 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1979
SAGSNUMMER	HE01343
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>C</b>

Når udsigten over Hulemose-søen og den stor skov formår at tage pusten fra en



# 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: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024



## Beskrivelse:

De fleste af vejene i området er lukkede - Damvænget er ingen undtagelse og alt ånder fred og ro - jo længere man kommer ned af vejen og ejendommen stille og rolige kommer til syne - i 2.række til Hulemose-søen.

Kvarteret er opstået i 70'erne - det er fuldt udbygget med meget forskelligartede ejendomme og flere steder - er der stiforbindelse ned til Hulemose-søen - der er også sti rundt om hele søen - bygget nye broer og platforme - hvor naturen kan indåndes i fulde drag.

Ejendommen her er tegnet og bygget efter sælges eget hoved og det hører med til historien, at der er tale om en "en-ejers-egendom" og sælges udelukkende grundet særlige omstændigheder.

Selve boligen er i 2 plan, der er også stor carport, et endnu større udhus, flisebelagt indkørsel, flere solterrasser og en lukket have, der rummer plads til hele familien.

Få minutter herfra ligger Sydmotorvejen - vi er ca. halvvejs mellem København og Rødby - og i Vordingborg by ligger stationen med timedrift til og fra København. Bussen med hyppig drift imellem Stege og Vordingborg har stoppested lige ud for udstykningen og adskillige andre steder i Nyråd.

På den anden side af Kalvehavevej - ned mod vandet og forbundet af et veludbygget stisystem - ligger Vintersbølleskovens 120 hektar, som tilhører Det Petersgårdske Skovdistrikt. Her ligger Valdemarstenen ved en af de 7 stendyser - og sagnet fortæller, at fordybningen i stenen er lavet af hovedet på Kong Valdemar Atterdags hest under hans vilde ridt gennem skoven, og at stregen langs stenens kant er slået af hans pisk.

Nyråd ligger med sit landsbyagtige præg små 3 km. fra Vordingborg, men byder på det meste af, hvad man har brug for i hverdagen. Der er bager, Dagli'Brugs med de nødvendige dagligvarer, godt beliggende skole med klassetrin op til 6 kl., sportshal, boldbaner og ikke mindst den skønne natur med vandet i form af Storstrømmen

## 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: Henrik Ejby



Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024

I facaden ud mod den lange flisebelagte indkørsel, er der både bryggersdør og hoveddør - og det er ved hoveddøren vi starter, med at træde direkte ind i entre`en - hvorfra der også er åben trappe til 1.salen.

Her er sydvendt og kombineret spisestue og hyggestue, med brændeovn og udgang til sydvendt overdækket fliseterrasse og haven.

Køkkenet er stort og rummeligt, med spiseplads og udgang til østvendt fliseterrasse og haven.

Her er 2 store værelser, flisebadeværelse med bruseafsnit samt stort klinkebelagt bryggers/baggang, med vask, bord samt masser af skabe til opbevaring.

For enden ad trappen til 1.salen, åbner der sig et helt magisk lys fra det vindues-skydedørsparti der er i opholdsstuen og en bred svalegang, hvor udsigten over Hulemose-søen og skoven virkelig kommer til sin rette.

Her er godt stort værelse samt stort soveværelse med adgang til forældre-badeværelse.

En villa der rummer det meste og som fortjener at blive set.





HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE  
Ålevænget 35  
4760 Vordingborg  
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

[www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)

Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024



Området og ejendommen



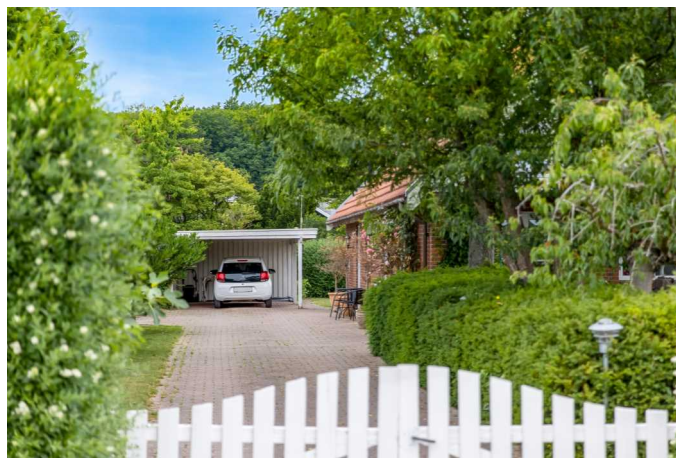
Området og ejendommen



Området



Området



Indkørsel



Ejendommen



Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



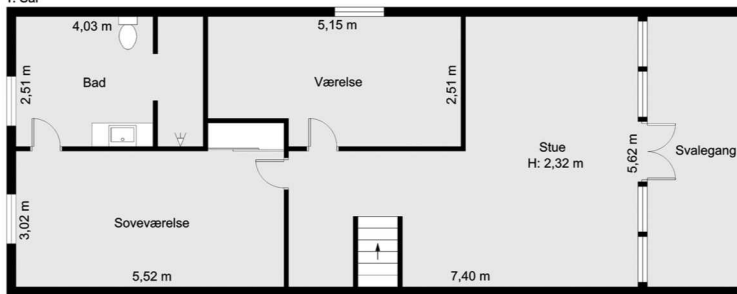
Terrasse

Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024

1. Sal

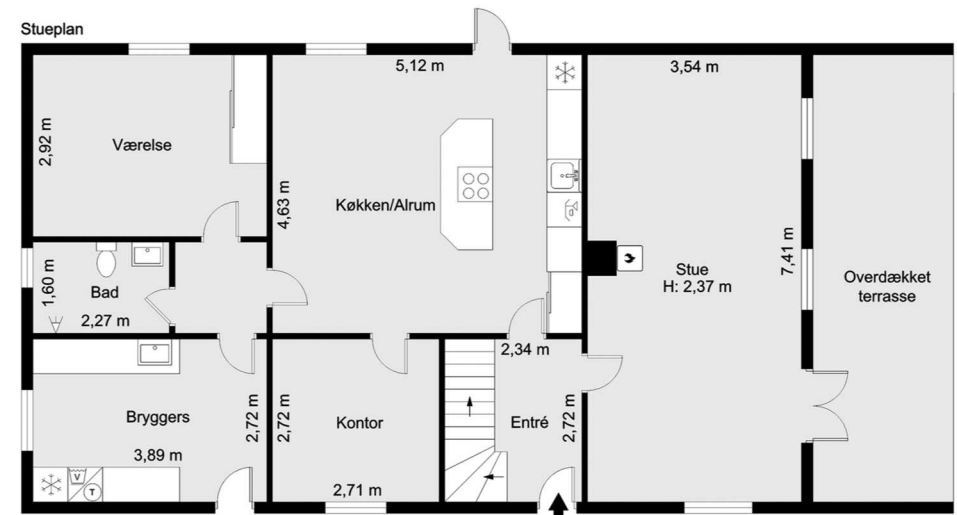


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



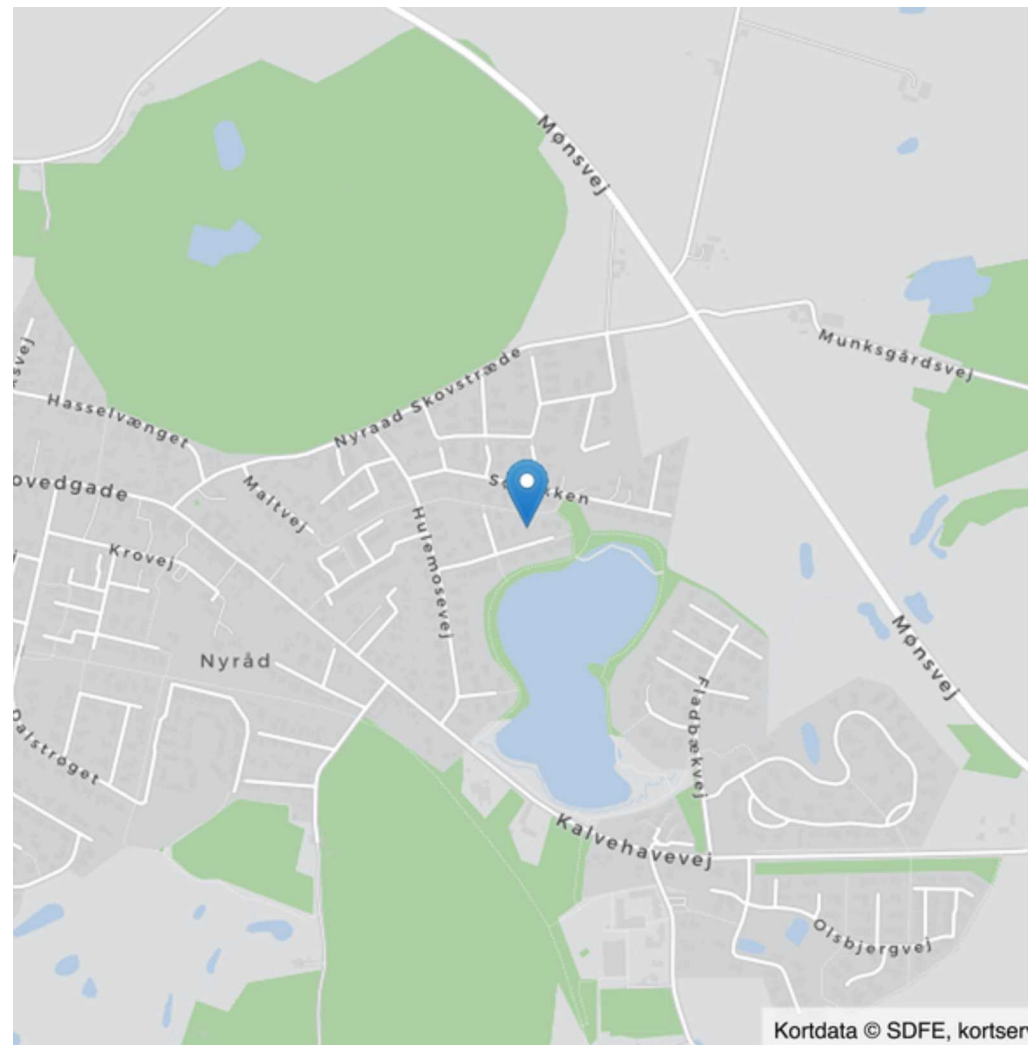
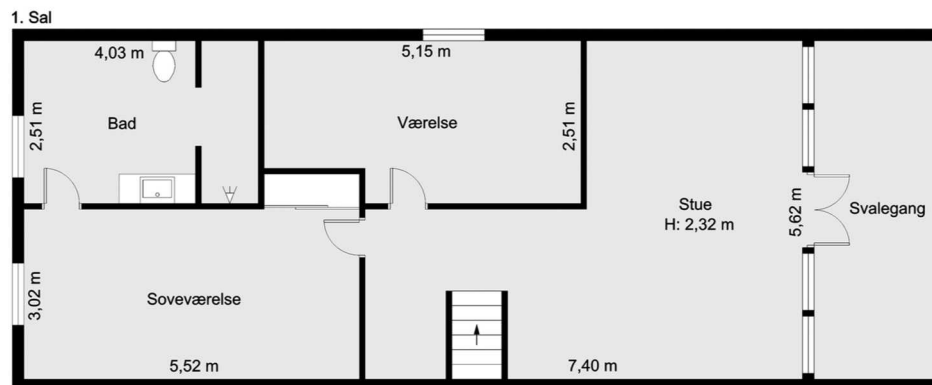
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024



Kortdata © SDFE, kortservi



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 1 cf Hulemose Mølle, Vordingborg Jorder  
BFE-nr.: 5391664  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1979

#### Arealer\*

Grundareal udgør: 957 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 108 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 74 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 182 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 60 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 44 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 16 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kopi af tingbogsattest kan rekvireres.  
Nr. 1 lyst d. 23.04.1975 lbnr. 919168-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 29\_A-V\_573

#### Grundejerforening: Ja

Navn: GF Damvænget  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.185.000 kr.  
Grundværdi: 710.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.748.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 568.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Vestfrost køleskab, Bosch ovn, keramisk kogeplade, vskemaskine, Gram køl/frys, Whirlpool tørretumbler. Drivhus og 1 sæt havemøbler (bord og 4 stole som står på den overdækkede terrasse mod syd).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring a/s  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.000                                      Forbrug: 1.387,30 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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.

Elinstillationsrapport: Der foreligger Elinstillationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

##### **Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet**

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje? . . . . .  
. . . . . Ja



Adresse: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.915	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.975.000
Grundskyld	kr.	7.668	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.145
Husforsikring	kr.	5.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.750
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	3.004.895
Antenneforening	kr.	5.865			
Grundejerforening	kr.	1.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejning	kr.	600	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Rottebekæmpelse	kr.	53	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

33.663

**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/nettoydelser 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.023 md./ 204.277 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.451 md./ 161.413 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: 16.05.2024  
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

**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: Damvænget 17, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.975.000

Sagsnr.: HE01343  
Ejerudgift/md.: kr. 2.805

Dato: 16.05.2024

**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:**

Ingen.

**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



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE  
Ålevænget 35  
4760 Vordingborg  
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

[www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)



### **Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS**

Rådhusstorvet 4B  
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760  
E-mail: [info@henrikejby.dk](mailto:info@henrikejby.dk)  
Hjemmeside: [www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

### **Henrik Ejby** Indehaver

Mobil: 20836328  
E-mail: [henrik@henrikejby.dk](mailto:henrik@henrikejby.dk)