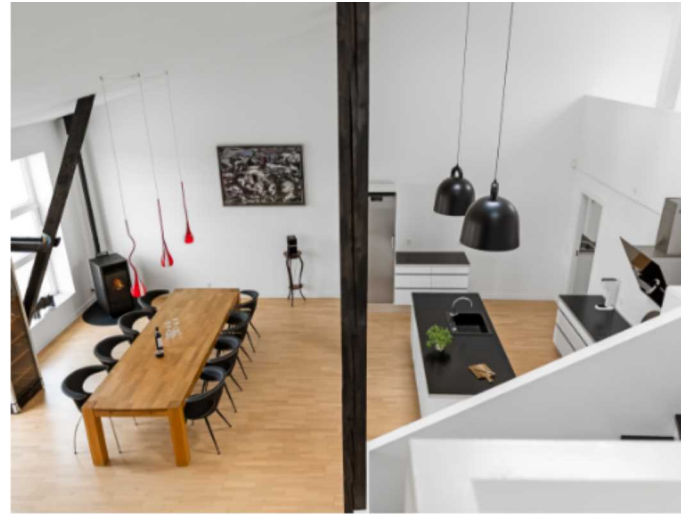




HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Valmosevej 30, Nåby

4160 Herlufmagle

PRIS	6.450.000
UDBETALING	325.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	36.852
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	29.503
EJERUDGIFT (MD.)	3.487
BOLIGAREAL	250 m ²
GARAGE	108 m ²
UDHUS	307 m ²
GRUNDAREAL	3,5000 ha
VÆRELSE	6
ANTAL ETAGER	2
BYGGEÅR	1880/2009
SAGSNUMMER	HE01380
EJENDOMSTYPE	Lystejendom
ENERGIMÆRKE	C



Landejendom for feinschmeckere - også mulighed for 2 generationer

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: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024



Beskrivelse:

Det er yderst sjældent, at en ejendom udbydes med så mange kvaliteter og anvendelsesmuligheder.

Stuehuset er et kapitel for sig selv, med KÆMPE køkken alrum og stue ud i et og ikke mindre end lige knap 6 meter til lofter. Loftet til kip, giver en helt ekstraordinær fornemmelse og atmosfære af lys og livskvalitet.

Trappen til 1. sal ender i stor åben repos med et fedt kig ned over stueetagen. Lækre badeværelser på begge etager og i alt 5 soveværelser hvor det store soveværelse er med franske altan - og direkte kig mod skov og egen mark.

I dag bruges den ene sidebygning (sydfløjen) til kontor og er oplagt til overtagelse som erhvervsdrivende.

Alternativt er her både køkken og badeværelse - og kontorbygningen vil uden ombygninger, kunne bruges som en ekstra lejlighed til udlejningen eller hvis ejendommen skal bruge af 2 GENERATIONER.

Er du bilinteresseret og ønsker eget værksted, så er der selvfølgelig også dette. Tørskoet adgang fra hovedbygningens bryggers til utrolig lækkert og detaljeorienteret værksted med bil lift og plads til 3 biler.

Lækkert istandsat, ligeledes højloftet med repos som godt hyggehjørne. Værkstedet er med gulvvarme, og velisoleret som resten af ejendommen, og vil derved kunne benyttes til mange andre formål.

I nordfløjen er der indrettet fitnessafdeling med toilet og badefaciliter, her ligeledes med gulvvarme.

Herudover er der god lagerplads/ opbevaringsplads - eller mulighed for at indrette stald, hvis det ønskes at drive HOBBYLANDBRUG eller hestehold.

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: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024

Elegant adgangsforhold til ejendommen med elektriske fjernbetjent smedjernsport og velanlagt gårdsplads. PARKLIGENDE have med ældre smukke træer, og en meget intim og hyggelig flisebelagt gård mellem de 3 længer, med afslappende udsigt over haveanlægget.

Ejendommen er gennemrenoveret med pudsede facade, nyt tag og spær, meget velisoleret, vinduer, nye elinstallationer, gulvvarme, mv. alt sammen udført i 2010

Er du til livskvalitet på landet og ikke vil gå på kompromis med kvalitet, plads og æstetik? - så er dette en særdeles sjældne mulighed for at blive gårdejer af den fantastiske feinschmeckerejendom.

Med de åbne marker grænsende direkte op til ejendommen og med en udsigt over samme og skoven, ligger ejendommen højt og meget præsentabelt.

Ejendommen ligger fem kilometer nordvest for Fensmark, 10 kilometer nord for Næstved og ca. 4 kilometer fra selve Herlufmagle.

I Herlufmagle og omegn er der rigtig mange muligheder. Der er både vuggestue, børnehave, skole, skønne boligområder i nyere og ældre stil samt ældrecenter. Der er kort sagt det hele.

Lige ved indkørslen til Herlufmagle, fra sydsiden, ligger Gelsted, der efterhånden er vokset sammen med Herlufmagle. I Gelsted kan man både handle ind i den lokale Netto, få passet sine børn i Børnehjørnet og gå en tur i naturskønne Stenskov.

I Herlufmagle er der en fantastisk natur, så vil man kridte løbeskoene, kan man altid tage ud på nogle af de flotte løberuter ved skoven. Man kan selvfølgelig også nyde naturen i et lidt roligere tempo ved nogle af de fine lysninger og invitere til picnic og behagelige samtaler.

Folk samles om deres fritidsaktiviteter i Herlufmagle-Hallen, som for mange er meget mere end bare en hal. Her bydes op til dans og musik året rundt, og udenfor hallen ligger der et hyggeligt friluftsbad. Der er anlagt en kunstgræsbane ved hallen, som flittigt bruges af de fodboldglade. Der er også mulighed for at gå til gymnastik og spille håndbold i hallen.

I Herlufmagle er der gode busforbindelser, der hurtigt kan bringe dig til både Ringsted mod nord og Næstved mod syd. Samtidig ligger centrum for begge byer blot et kvarters kørsel derfra.

Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024



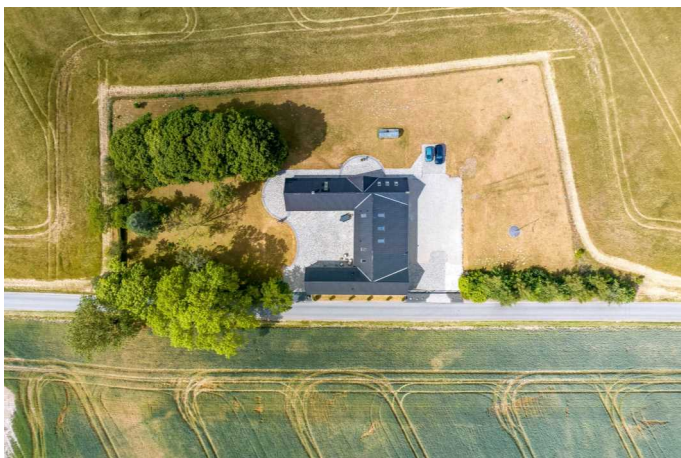
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Luffoto



Luffoto



Luffoto

Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024



Ejendommen



Haven



Haven



Haven



Haven

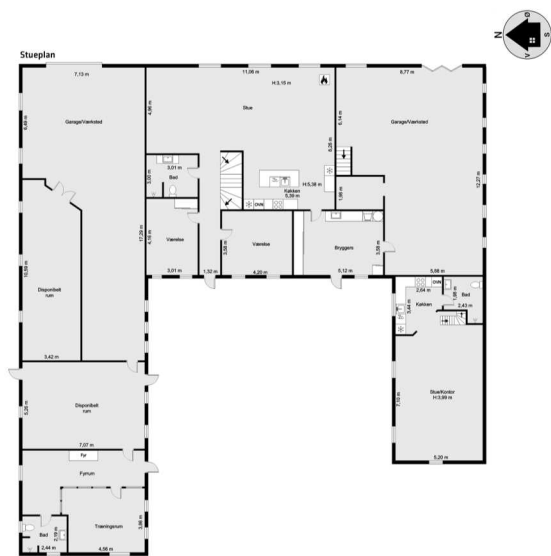


Haven

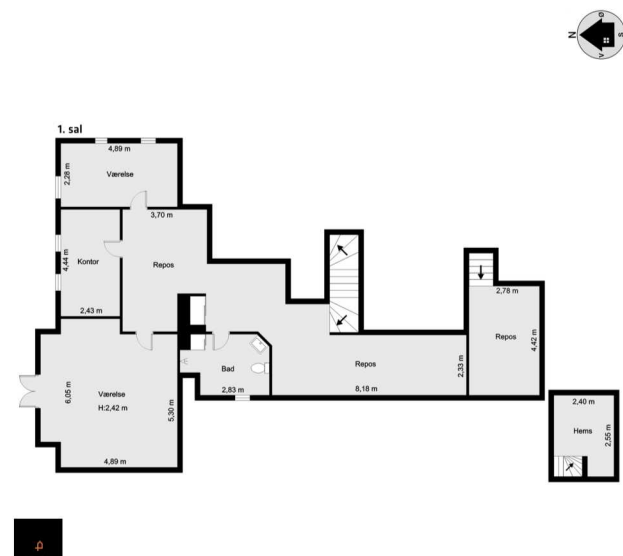
Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

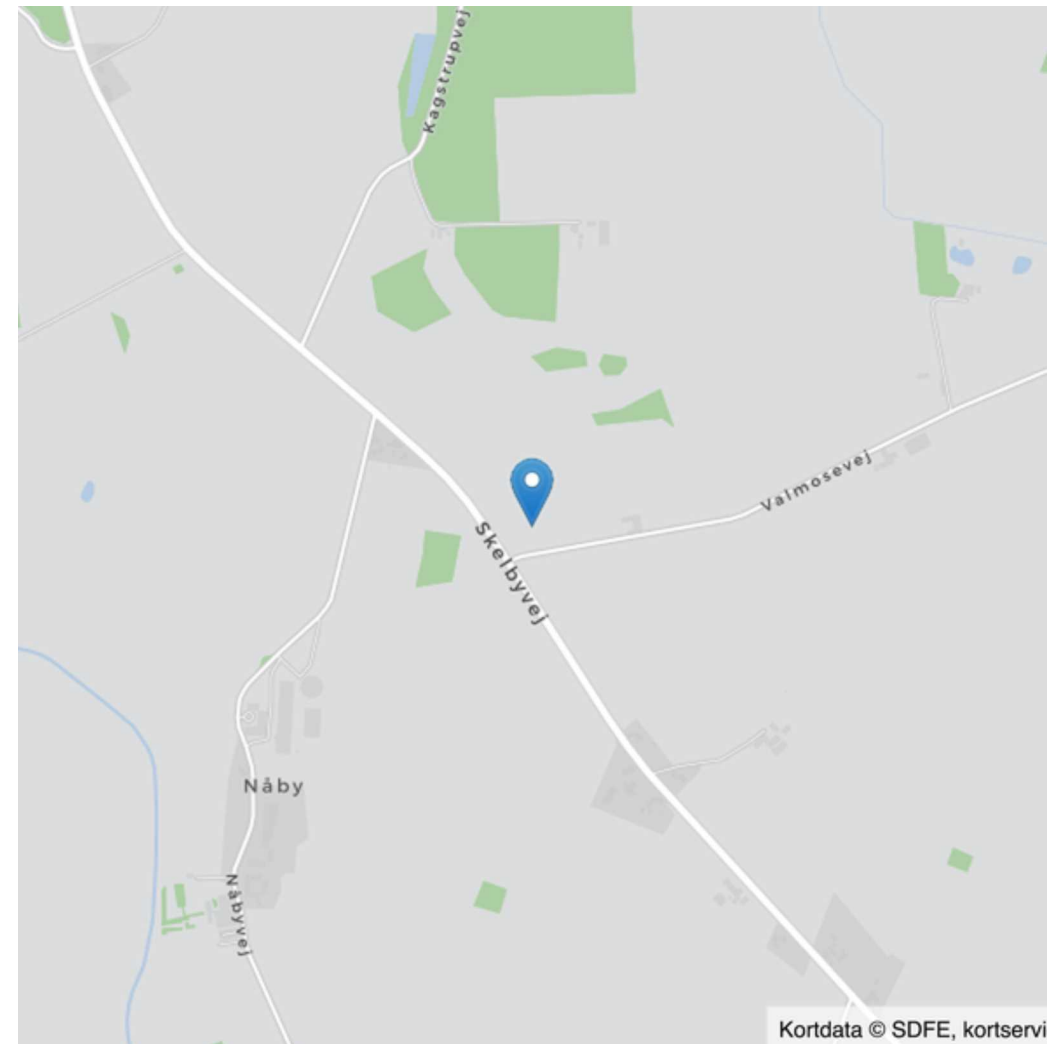
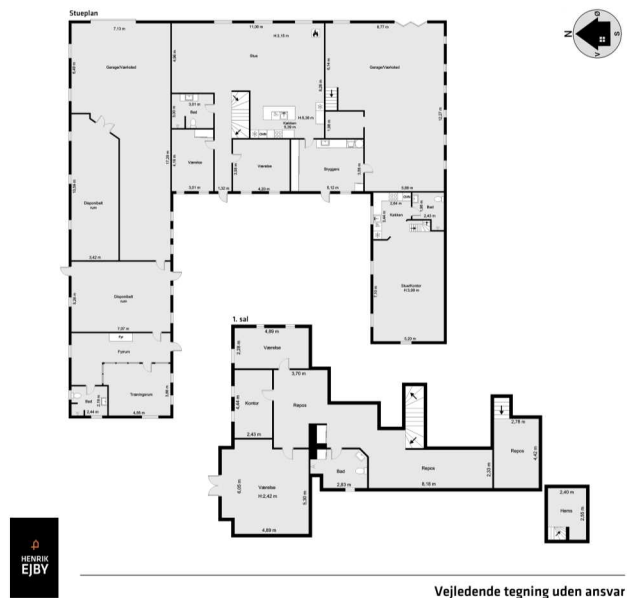


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024





Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024

Matrikel betegnelse og grundareal

9 b Nåby By, Skelby

Arealer i alt

Areal

3,5000 ha

3,5000 ha

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej
 Ja Nej
 Ja Nej
 Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav.

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Rensningspåbud og frist for spildevandsafledning i 2024.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen.
Om udlejning af jagtret oplyses, at Tilfalder ejeren.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Tilfalder ejeren.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Intet.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen. Sælger har lånt jorden ud til en god ven og jorden er fri for køber til efter høst.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

Ja Nej

Øvrige tilskudsordninger

Tilskud ydet til skovrejsning
Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at Ingen.

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Ja/Ja.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja Nej
 Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Ja Nej



Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Lystejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	9 b Nåby By, Skelby
BFE-nr.:	2557591
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1880/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.424.000 kr.
Grundværdi:	1.203.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.739.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	962.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	3,5000 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	572 m ²
- heraf Garage	108 m ²
- heraf Udhus	307 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	93 m ²
Boligareal i alt:	250 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kopi af tingbogsattest kan rekvireres.

Nr. 1 lyst d. 21.12.1992 lbnr. 26806-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, tillæg akt Z 122, vedr 4B Filnavn: 28_C-N_257

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Boligdelen: Emhætte "MÆRKE UBEKENDT" - keramisk bordkomfur "MÆRKE UBEKENDT" - indbygningsovn "SIEMENS" - opvaskemaskine "BLOMBERG" - køleskab "SIEMENS" - fryseskab "SIEMENS" - vaskemaskine "MIELE" samt tørretumbler "MIELE". Udhus: Køleskab "GORENJE" - opvaskemaskine "GRAM" - keramisk bordkomfur "GRAM" - indbygningsovn "GORENJE" samt emhætte "GORENJE".

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos AROS Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 3,90 ton

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Ejendommen er ikke omfattet af reglerne for tilstandsrapport, da der er tale om en landbrugsejendom.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Ejendommen er ikke omfattet af reglerne om elrapport, da der er tale om en landbrugsejendom.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.970	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.450.000
Grundskyld	kr.	9.432	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.550
Husforsikring	kr.	11.573	I alt	kr.	6.490.550
Renovation	kr.	3.868	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejning	kr.	1.276	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Rottebekæmpelse	kr.	259	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Tømning af hustank	kr.	1.471			
Ejerudgift i alt 1 år		41.849			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.852 md./ 442.223 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.503 md./ 354.032 år v/25,98%
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: 07.05.2024
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: Valmosevej 30, Nåby, 4160 Herlufmagle
 Kontantpris: kr. 6.450.000

Sagsnr.: HE01380
 Ejerudgift/md.: kr. 3.487

Dato: 07.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbrev) blive omdannet til afgiftspantebrev 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
Totalkredit/4,1% Obligationslån	Obligationslån	3.002.199	3.002.199	3.013.586	DKK	4,09	201.520	29,50	4,89			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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Spildevand

Spildevandsplan: - SO

Renseklassekode. SO
 Renseklasse. Skærpede krav til reduktion af organisk stof samt nitrifikation
 Kode for område med rensklasseopland. 2.5

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen? Ja

Hvis kommunen har givet påbud vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Oplysninger vedr. påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen er indhentet d. 20. juni 2023

Matr.nr. 9b Nåby By, Skelby
 Er der påbud om forbedret rensning? Rensning skal forbedres til SO

Frist for forbedret rensning. 16-12-2024



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

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS

Rådhusstorvet 4B
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760
E-mail: info@henrikejby.dk
Hjemmeside: 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