



## Valdemarsgade 27

4760 Vordingborg

PRIS	1.595.000
UDBETALING	80.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.183
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.255
EJERUDGIFT (MD.)	1.549
BOLIGAREAL	143 m <sup>2</sup>
GARAGE	28 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	432 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1910/1978
SAGSNUMMER	HE01405
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>C</b>

Gårdhaven er som en oase - garagen er gemt væk og boligen er fuld af muligheder



## 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: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024



### Beskrivelse:

Byens puls mærkes - Valdemarsgade er parallelvej med byens hovedgade Algade og er placeret i hjertet af Vordingborg by.

Som sagt er der få minutters gang til byens hovedgade og handelsstrøg. Toget kan desuden nåes på cirka 5 minutter og har I børn, ligger uddannelsescentret med klasser fra de helt små og op til man bliver færdig med gymnasiet eller handelsskolen også lige om hjørnet.

Ejendommen her ligger på hjørnet af Valdemarsgade og Vognmandsmarken - men en høj pudset mur ud mod vejen og for enden ad muren ligger den store garage, med fjernbetjent port - så der er lukket fuldstændig af og privat er i højsædet.

Ejendommen er i 2 plan, facaderne er i røde sten, taget er skifereternit og alle gårdhavens fortræffeligheder er vanskelig at sætte ord på, men fortjener ganske enkelt blot at blive set og oplevet.

### 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



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: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024

---

Ejendommen har været i familiens eje siden 1971, men tiden er kommet til, at give stafetten videre, til en ny familie, der forhåbentlig vil få samme kærlighed til steder, som sælger.

Hoveddøren ligger ud mod Valdemarsgade, men der er også en bagdør - men det kommer vi til senere.

Entre'en er stor, klinkebelagt og med elegant trappe med repos, til 1.salen.

Her er gæstetoilet, stor opholdsstue ud mod Valdemarsgade, nydeligt åbent køkken/alrum, med skydedørsparti ud til vinterhaven med brændeovn, udgang til den smukke lukkede gårdhave samt adgang til separat afdeling med baggang med plads til vaskemaskine, bruseniche og sauna.

På 1.salen er der fordelingsgang, 2 store værelser, stort soveværelse med kvist og fransk altan samt badeværelse i træ, med opvarmet klinkegulv (på el), kar samt bruseniche.

En hyggelig ejendom, så bynært som det næsten kan lade sig gøre.



Adresse: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024



Ejendommen



Gårdhaven



Ejendommen



Gårdhaven



Gårdhaven



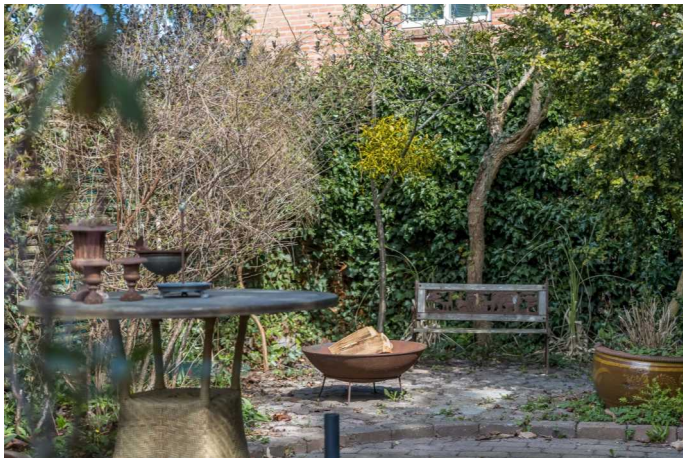
Garagen



Adresse: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

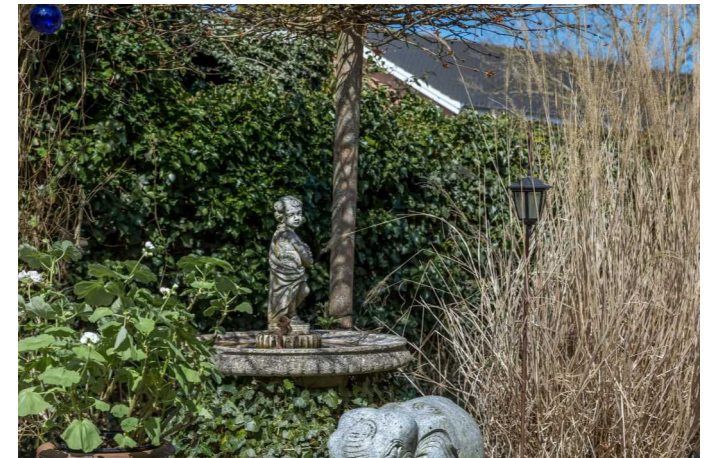
Dato: 07.05.2024



Gårdhaven



Gårdhaven



Gårdhaven



Ejendommen



Ejendommen

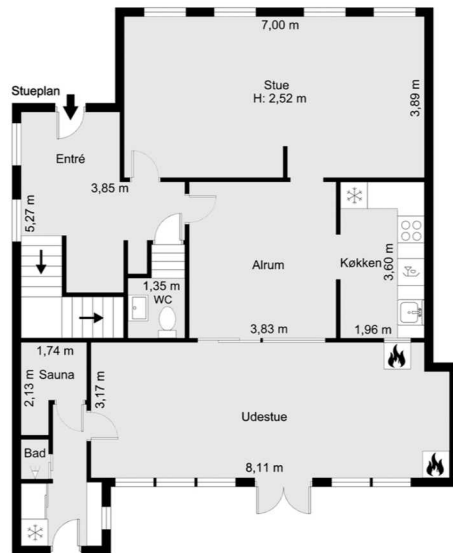


Ejendommen

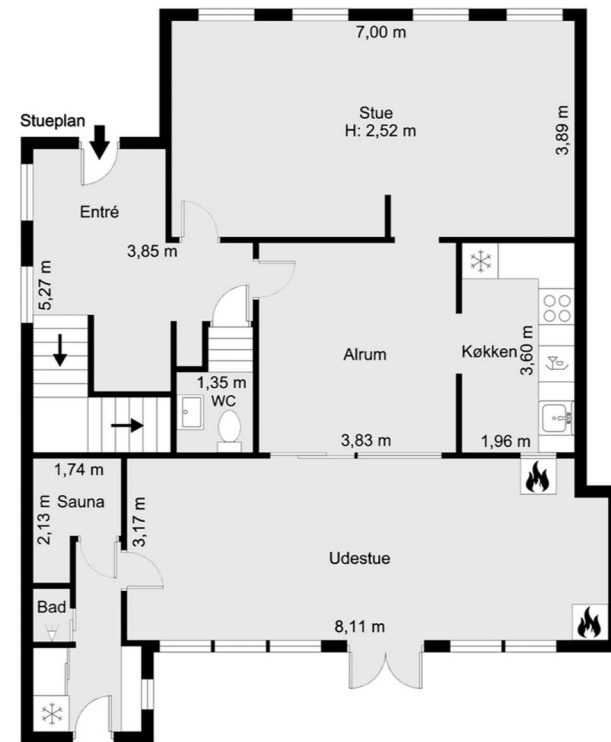
Adresse: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar



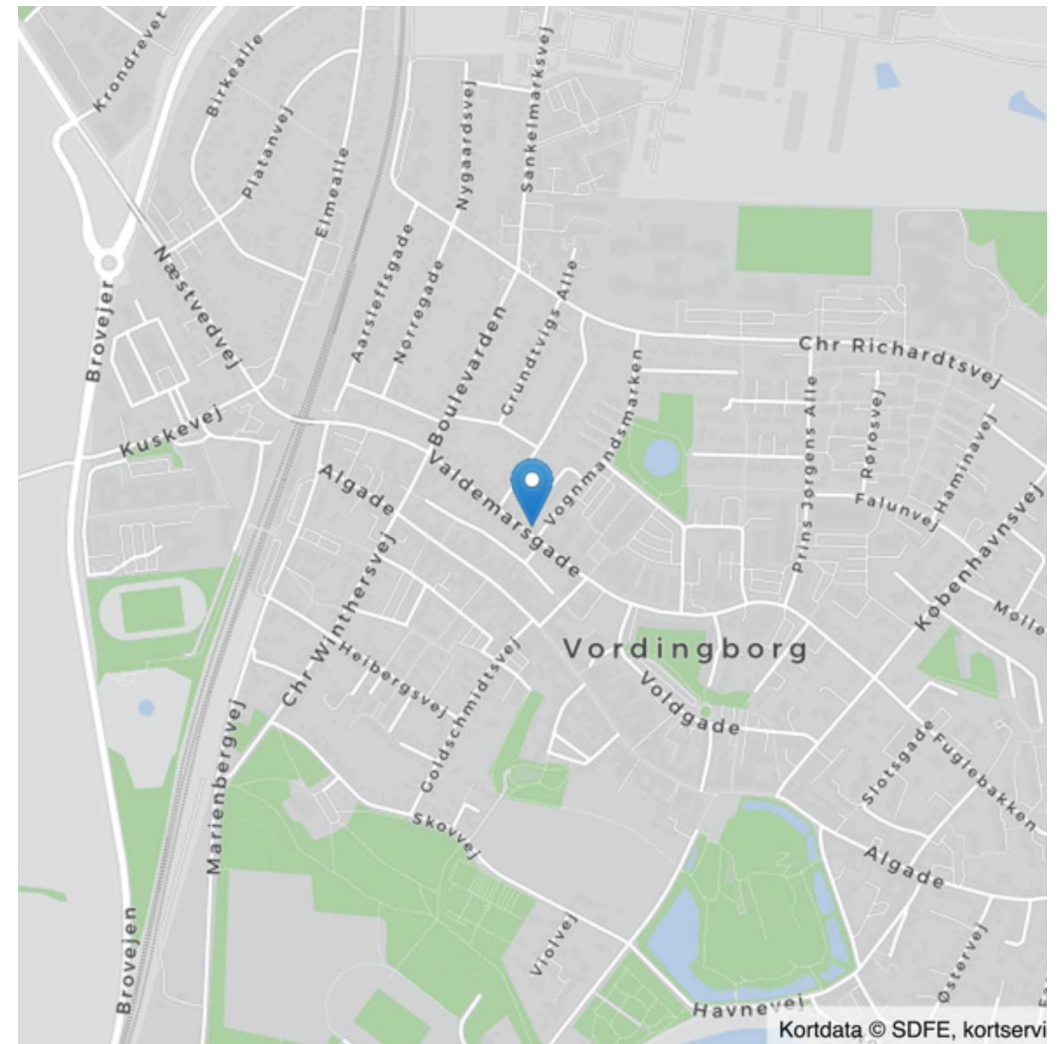
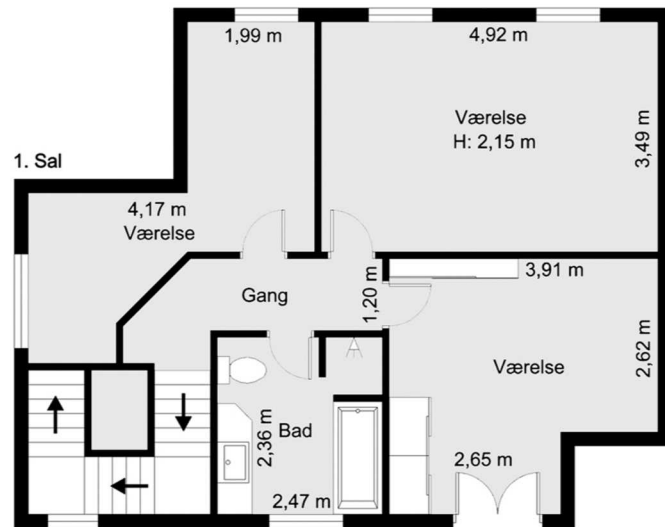
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024





Adresse: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 10 ak Vordingborg Markjorder  
BFE-nr.: 5393507  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1910/1978

#### Arealer\*

Grundareal udgør: 432 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 76 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 67 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 28 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 28 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

#### Servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.04.1894 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Nr. 2 lyst d. 22.04.1964 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 3 lyst d. 10.08.1964 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 4 lyst d. 20.05.1980 Dok om mure mv  
Nr. 5 lyst d. 26.10.1984 Dok om skorsten med tilsluttet brændeovn mv

#### Lokalplan

Planens navn: Boligområde ved Vognmandsmarken  
Plannummer: B-2.2  
Kommune: Vordingborg

**Grundejerforening:** Nej

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.328.000 kr.  
Grundværdi: 396.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.062.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 316.800 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):  
Elkomfur med keramiske kogeplader "GORENJE" - emhætte "ELECTROLUX" - køle/fryseskab "SAMSUNG" samt opvaskemaskine  
"SIEMENS".

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 18,01 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomskatter**

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 ejendomskatter, 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.

##### **Brændeovn**

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal derfor forvente, at den skal udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.418	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.277	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	4.399	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	1.613.574
Skorstensfejning	kr.	800			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	68			
			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		18.594			

**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/nettoydelelse 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.183 md./ 110.201 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.255 md./ 87.056 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: 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: Valdemarsgade 27, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: HE01405  
Ejerudgift/md.: kr. 1.549

Dato: 07.05.2024

**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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.199.247	1.169.565	1.148.227	DKK	-0,29	52.870	19,00	5,98			Nej	



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)