



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

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Rørkærvej 19D, Ørslev

4760 Vordingborg

PRIS	695.000
UDBETALING	35.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.058
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.204
EJERUDGIFT (MD.)	1.621
BOLIGAREAL	59 m ²
GRUNDAREAL	224 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1974
SAGSNUMMER	HE01575
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	D

Rækkehus på lukket vej og tilhørende garage

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: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024



Beskrivelse:

Rækkehus på Rørkærvej i Ørslev - 6 boliger på stribet - hvor netop denne her bolig ligger lige midt i.

Egen 224 kvadratmeter stor lukket have med hæk og plæne, prydd og fliseterrasse samt tilhørende garage i fællesbygningen. - Fælles adgangvej og P- område.

Bebyggelsen er roligt og fredeligt beliggende nær skole, indkøb m.v....

Rækkehuset er opført i gule sten og tækket med eternit.

Ejendommen sælges af dødsbo og køber skal påregne, at der skal foretages modernisering i ejendommen.

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

Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024

Ejendommen er indrettet således:

Kombineret entre med skabe og install. for vaskemaskine.

Badeværelse med bruseniche.

Køkken med spiseplads.

Større soveværelse samt god stue med udgang til haven og den sydvendte fliseterrasse.

En rigtig hyggelig og økonomisk god bolig for 1 - 2 personer.

BEMÆRK: Ejendommen sælges af dødsbo og køber skal påregne, at der skal gøres kraftigt rent m.m.

Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024



Entre



Stue



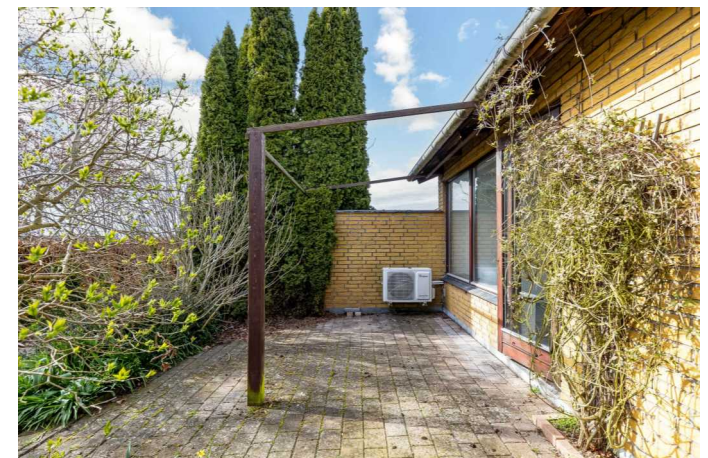
Udgang til terrassen



Baghaven



Baghaven



Terrassen

Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024



Baghaven



Baghaven



Baghaven



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024



Køkken



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bebyggelsen



Garage-anlægget

Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024



Bebyggelsen



Bebyggelsen



Området



Området

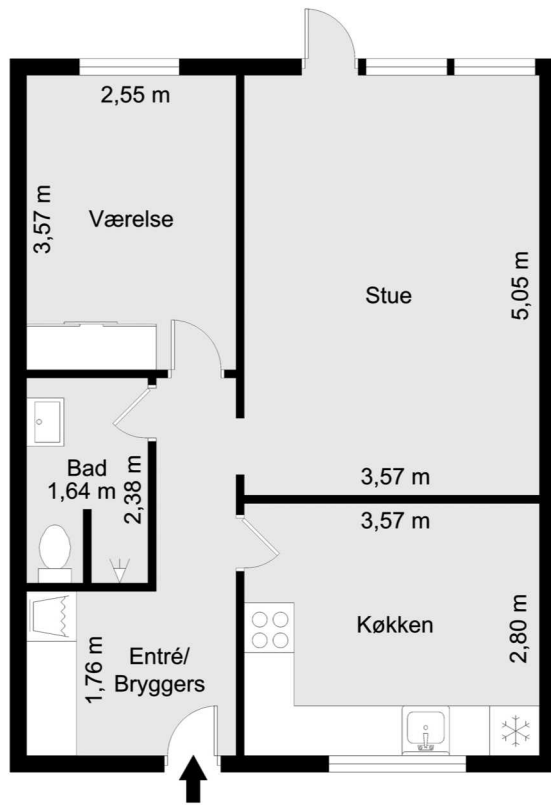


Området

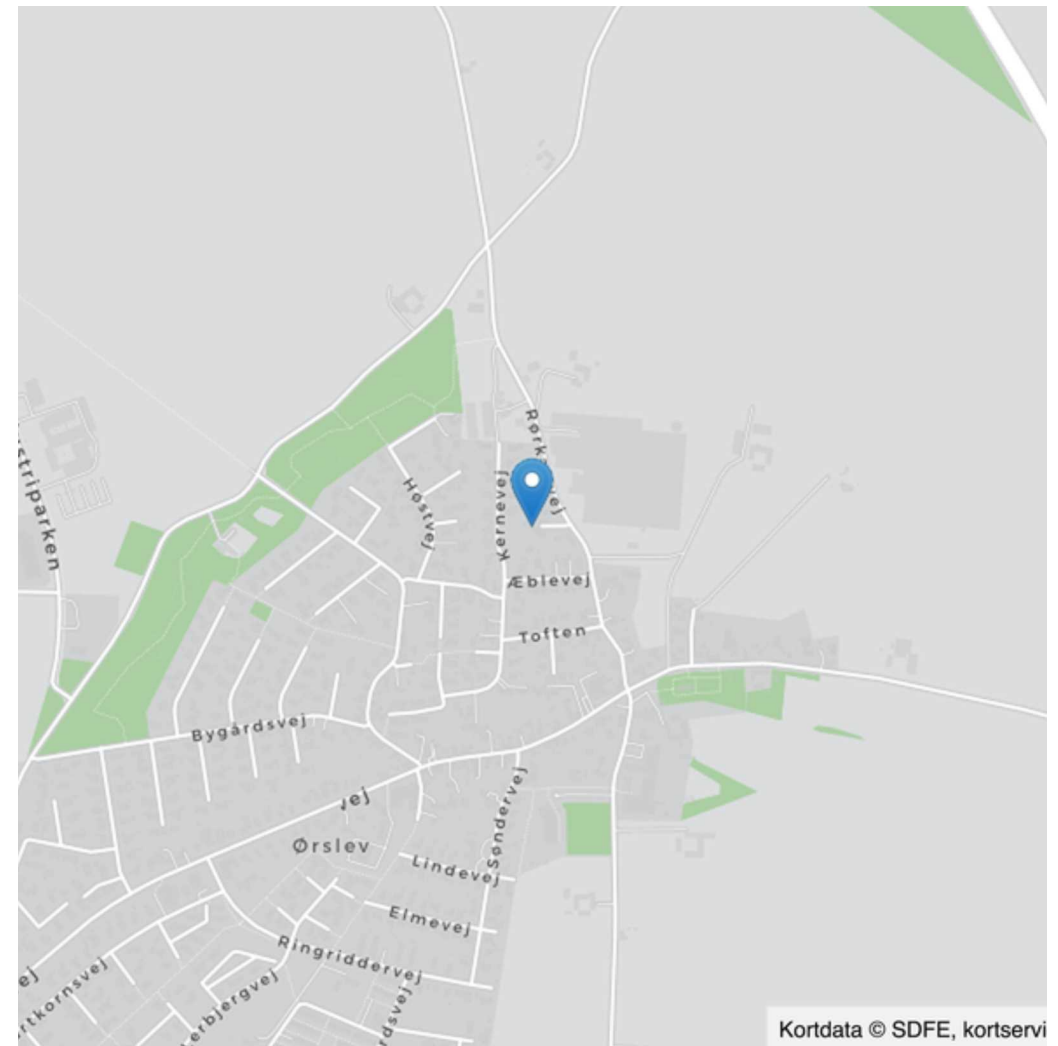
Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
 Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	5 ab Ørslev By, Ørslev
BFE-nr.:	8290821
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	583.000 kr.
Grundværdi:	224.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	466.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	179.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	224 m ²
- heraf vej	20 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	59 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	59 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	15.02.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.04.1999 Dok om grundejerforening mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ingen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Storstrøms Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 5.291,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Garage

Til ejendommen hører en garage.



Adresse: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.419	Kontantpris/udbetaling	695.000
Ejendomsværdiskat	2.379	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.000
Renovation	3.638	Tinglysningsafgift af skødet	6.050
Røttebekæmpelse	21		
Ejerforening	11.000	I alt	711.050

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

19.456

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.058 md./ 48.699 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.204 md./ 38.452 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.04.2024

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: Rørkærvej 19D, Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: HE01575
Ejerudgift/md.: 1.621

Dato: 26.04.2024

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



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