



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

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ålevænget 36, Nyråd

4760 Vordingborg

PRIS	3.275.000
UDBETALING	165.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	18.822
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.874
EJERUDGIFT (MD.)	2.865
BOLIGAREAL	143 m ²
GARAGE	48 m ²
UDHUS	15 m ²
GRUNDAREAL	1.350 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	2003
SAGSNUMMER	HE01561
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	C

Med haven orienteret mod vest - vinkelbygget og indbygget 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: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: kr. 2.865

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Ved afkørsel 41 får man et bredt udsyn over den Sydsjællandske natur. Farøbroen og Storstrømmen, skoven og markerne. På vej ned mod Nyråd ligger det lukkede kvarter omkring Ålevænget, som er en nyere, flot og kuperet udstykning. Vejen snor sig og følger konturerne i landskabet, og husene ligger i skøn forskellighed - der er en mindre sø og børnene har masser af frirum.

Du kommer til at bo midt i en sydsjællandsk naturperle, kranset af spændende og varierede skove helt ned til Storstrømmen, og ikke mindst naboskab til Kulsbjerger, med en spektakulær udsigt 107 meter over havet.

En mountainbikers paradys. 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. Nyråd ligger med sit landsbyagtige præg små 3 kilometer fra Vordingborg, men byder på det meste af, hvad man har brug for i hverdagen. Der er en bager, Dagli'Brugs med de nødvendige dagligvarer. En godt beliggende skole med klassetrin op til 6. klasse, sportshal, boldbaner, børnehaver og vuggestuer. Ikke mindst den skønne natur med vandet, i form af Storstrømmen indenfor kun 15 minutters gåtur. Hulemosesøen i nærheden af Ålevænget, er med sin forekomst af gedder, karper etc. et pragtfuldt sted.

Vejen kurver sig rundt i det lukkede og kuperede område omkring Ålevænget. Det nyere børnerige kvarter er fuldt udbygget med meget forskelligartede ejendomme - der er store, velplejede fællesarealer - bl.a. med egen lille sø - og en god stemning. Området passes af en meget velfungerende grundejerforening.

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: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024

Ejendommen fremstår som en moderne og på samme tid klassisk og virkelig velbygget LIND & RISØR villa, vinkelbygget med skarpe, rene linjer og en meget funktionalistisk indretning med opdeling i både forældre- og børneafdeling.

Facaderne er i den klassiske og nærmest signaturagtige stil fra LIND & RISØR, med de smukke røde mursten og det flotte røde tagstenstag, vinkelbygget og med den store dobbelt garage ud mod selve Ålevænget og foran porten stadig plads til parkering af yderligere biler, hvis det skulle være behovet.

Haven er under transformation, idet sælger har fjernet stort set alt (med undtagelse af hækken der omkranser grunden), med den nye græsplæne er etablering og bliver færdiggjort så snart vejret tillader det, fliserne danner smukke gangarealer, terrasser og indkørsel, ligesom der lige er lagt "sidste hånd" på redskabsskuret i haven.

Der er naturligvis gulvvarme overalt og 2 separate indgange.

Her er entre, fordelingsgang, 3 gode værelser, hvor det ene også har udgang til den store dobbelte garage.

Nydeligt brusebadeværelse, bryggers/baggang med masser af skabe samt installation for vaskemaskine og tørretumbler.

Åbent køkken med alt i hvidevarer - der ligger direkte op til og også i åben forbindelse med opholds/spisestue med udgang til stor flisebelagt terrasse, hvor de 19 kvadratmeter er overdækket.

Kontor samt elegant forældreafdeling med soveværelse, påklædningsafsnit og stort forældrebadværelse med bruseniche.

En villa der fortjener at blive set for at give et mere korrekt billede af, hvad vi taler om.

Som ekstra bonus kan det oplyses, at der er sagt JA til indlægning af fjernvarme, men udgiften hertil på de kr. 10.000,00 incl. moms (aftalen kan naturligvis forevises fra Vordingborg Forsyning) påhviler køber.

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024



Ejendommen & området



Ejendommen & området



Ejendommen & området



Ejendommen & området



Ejendommen & området



Ejendommen & området

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024



Ejendommen & området



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Entre

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

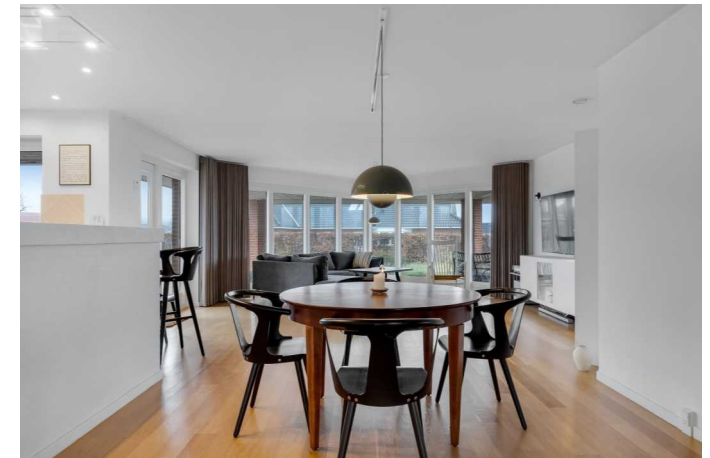
Dato: 30.04.2024



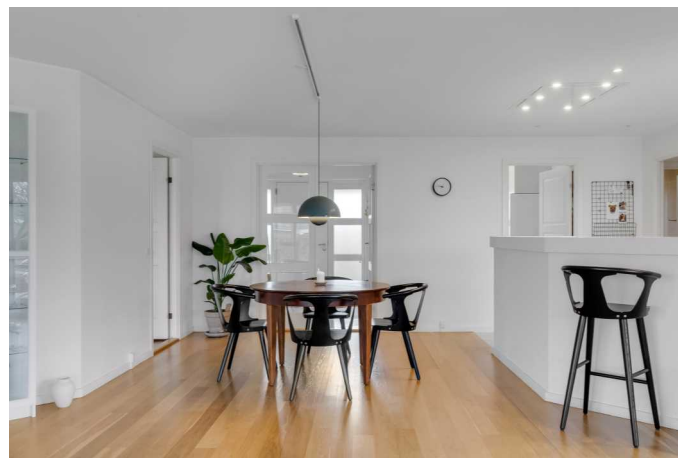
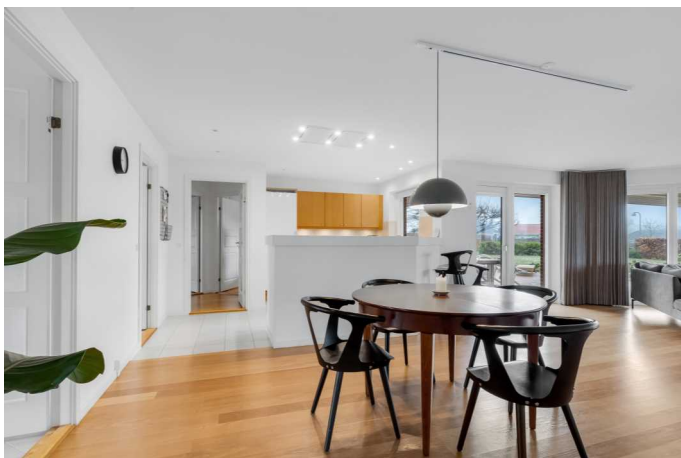
Stue



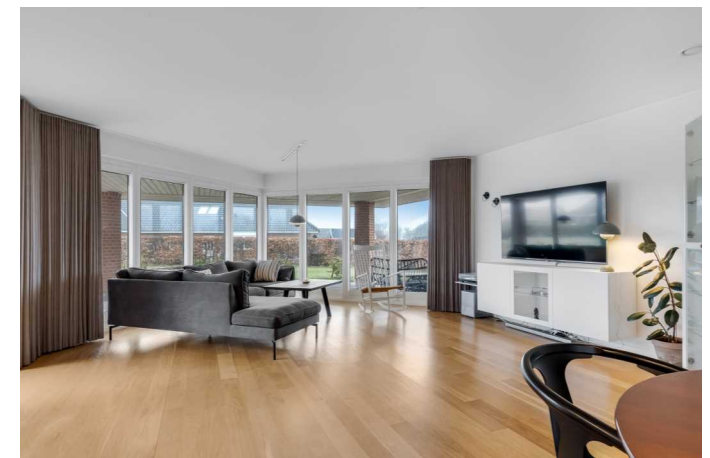
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024



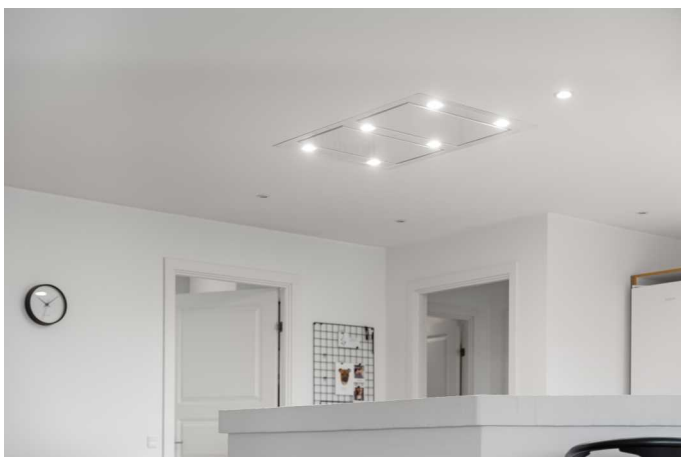
Stue



Stue



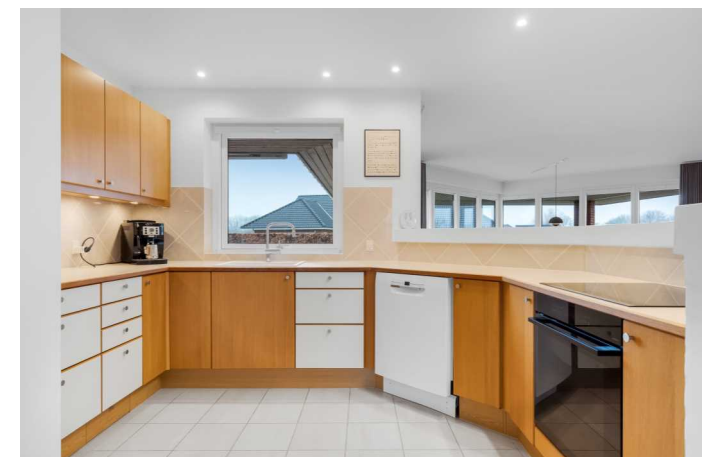
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024



Køkken



Soveværelse



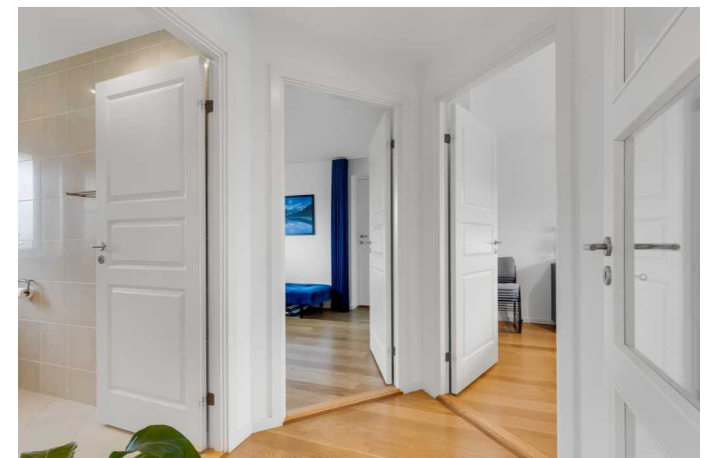
Påklædningsafsnit



Badeværelse



Badeværelse



Fordelingsgang

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024



Værelse



Værelse



Gæstebadeværelse



Bryggers/bagang



Garagen



Garagen

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024



Garagen



Haven



Haven



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024



Ejendommen



Ejendommen

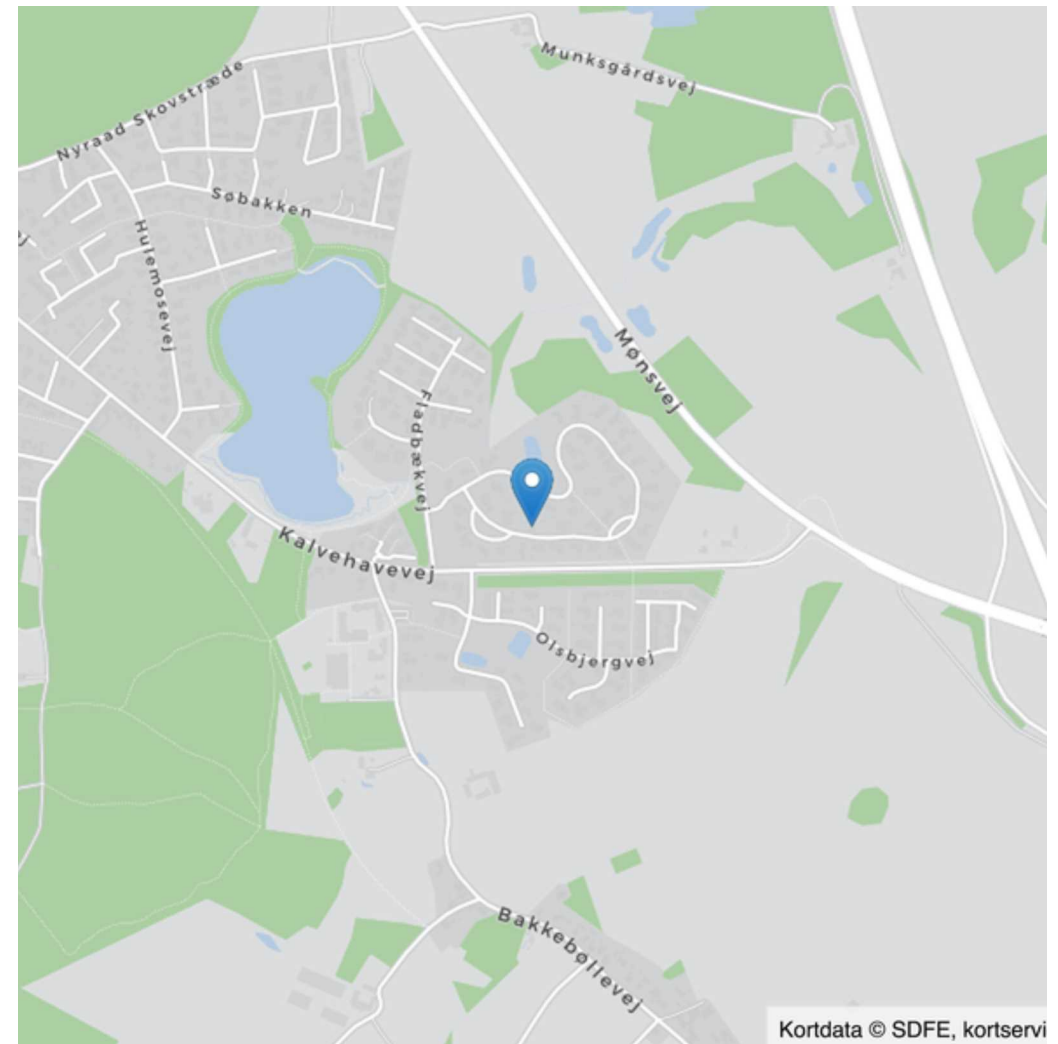


Ejendommen

Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
 Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024





Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 2 ø Hulemose Mølle, Vordingborg Jorder
BFE-nr.: 8798764
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2003

Arealer*

Grundareal udgør: 1.350 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 191 m²
- heraf Garage 48 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Andre bygninger: 15 m²
- heraf Udhus 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.981.000 kr.
Grundværdi: 1.027.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.384.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 821.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte Silverline - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Bosch - Tørretumbler Bosch - Ovn Samsung - Induktions kogeplade
Gorenje - Køleskab Gorenje - Fryser LG
Genvekselanlæg med varmtvandsbeholder 230 l Nilan fra 2023

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.06.2001 Bebyggelsesdekl. indeholdende grundejerfor. og bestemmelser v/salg mv

Lokalplan

Planens navn: Kalvehavevej - Nord
Plannummer: B-110.1
Kommune: Vordingborg

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ålevænget
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.652 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Genvex-anlæg
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

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 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.

Varme

Ejendommen er tilmeldt tilslutning til fjernvarme, når denne etableres i området.



Adresse: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.162	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.275.000
Grundskyld	kr.	11.092	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.500
Husforsikring	kr.	4.923	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.550
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	3.309.050
Grundejerforening	kr.	2.500			
Rottebekæmpelse	kr.	67			
			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		34.375			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.822 md./ 225.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.874 md./ 178.484 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: 30.04.2024
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: Ålevænget 36, Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: HE01561
Ejerudgift/md.: 2.865

Dato: 30.04.2024

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.253.704	2.253.704	2.195.946	DKK	4	149.424	28,75	4,99			Nej	



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