

**REAL**



## Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>176</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.154</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.111</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/1978</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **610-4577**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://www.realmæglerne.dk/præstø)

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hjortevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026



## VILLA MED MASSER AF PLADS - ATTRAKTIVE NYRÅD

Placeret højt i Nyråd, tæt på skov og de daglige gøremål, finder I denne villa, der nu kan blive jeres. Ejendommen byder på 301 etagemeter fordelt over stueplan og kælder, og udenfor har I 1.111 m<sup>2</sup>. Endelig er det også værd at bemærke, at der er indlagt fjernvarme i foråret 2024.

Ejendommen præsenterer sig nydeligt, og dertil kan I se frem til både en dobbelt carport samt en garage med fjernbetjent port fra 2024. Fra garagen er der direkte forbindelse til den anvendelige kælder, der inkluderer hele tre disponible rum. Det er ligeledes i kælderen, at I har det praktiske vaskerum samt et brusebadeværelse med tilknyttet sauna.

Videre fører trappen op til stueplan, hvor I straks fornemmer den indbydende atmosfære, der er gennemgående i huset. Køkkenet er fra Vordingborg Køkken, og I får herude rigeligt med plads til at arrangere en spisesektion, så I kan bruge tiden sammen. Videre har I den rummelige stue, hvor det større langbord kan placeres. Herinde kom der i 2021 et nyt vinduesparti i, som gavmildt lader dagslyset strømme ind. Derudover har I den sidste del af stuen, hvor I i de sene aftentimer kan tænde op i den stemningsskabende brændeovn. Modsat opholdsrummene har I værelses afdelingen placeret, som inkluderer tre værelser samt et badeværelse med spabad og bruseniche.

Udenfor får I fornøjelsen af en stor terrasse, der har gavn af sollyset fra tidlig morgen til aften. Haven er smuk og velbeplantet med nydelige blomster i varierende nuancer samt forskellige buske og træer.

Afslutningsvis skal beliggenheden fremhæves, da I med adresse her bosætter jer yderst fordelagtigt. Hverdagens nødvendigheder i form af skole, daginstitution og indkøb findes alt sammen i en radius af blot een kilometer. Det tager ligeledes ingen tid at spadsere de cirka 650 meter til Nymark Skov.

### 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: Kim K Pedersen

Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026



Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026



Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026



Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

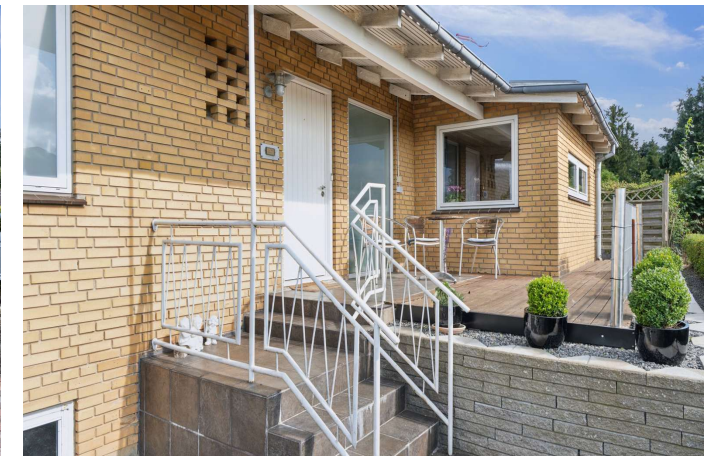
Dato: 08.04.2026



Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026





Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

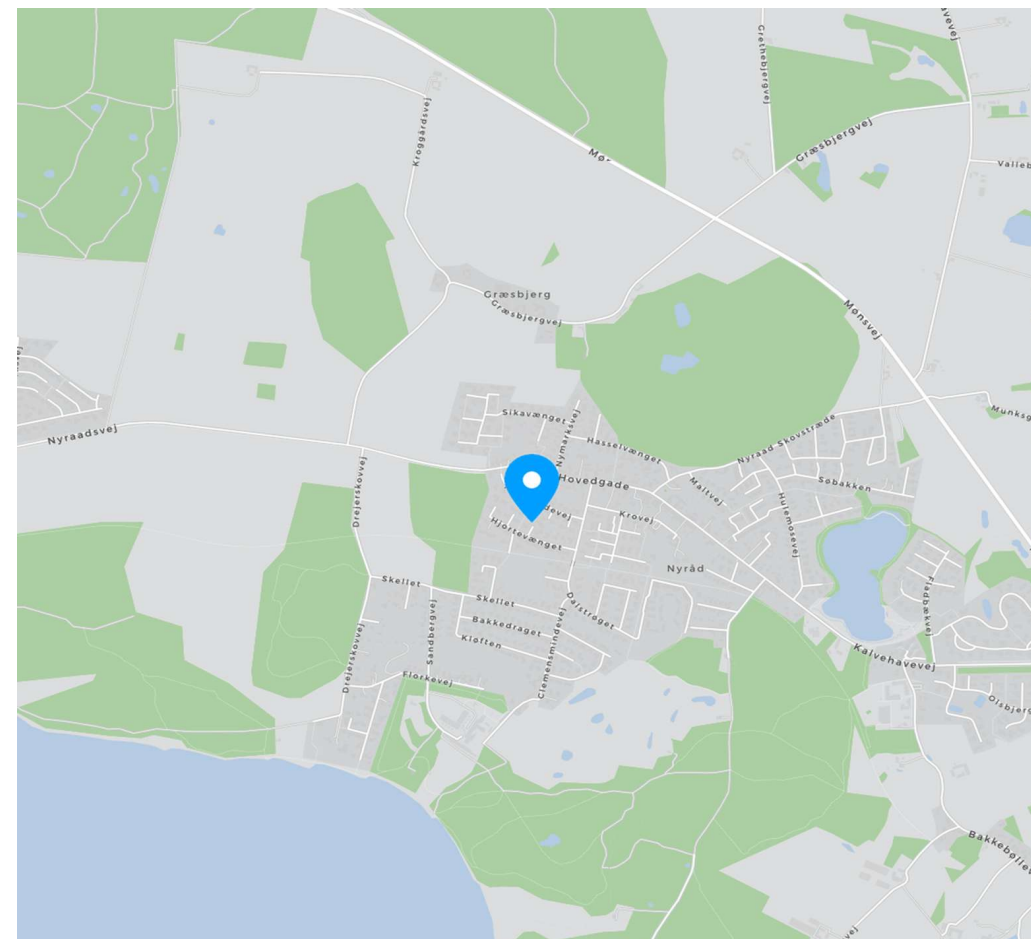
Dato: 08.04.2026



Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

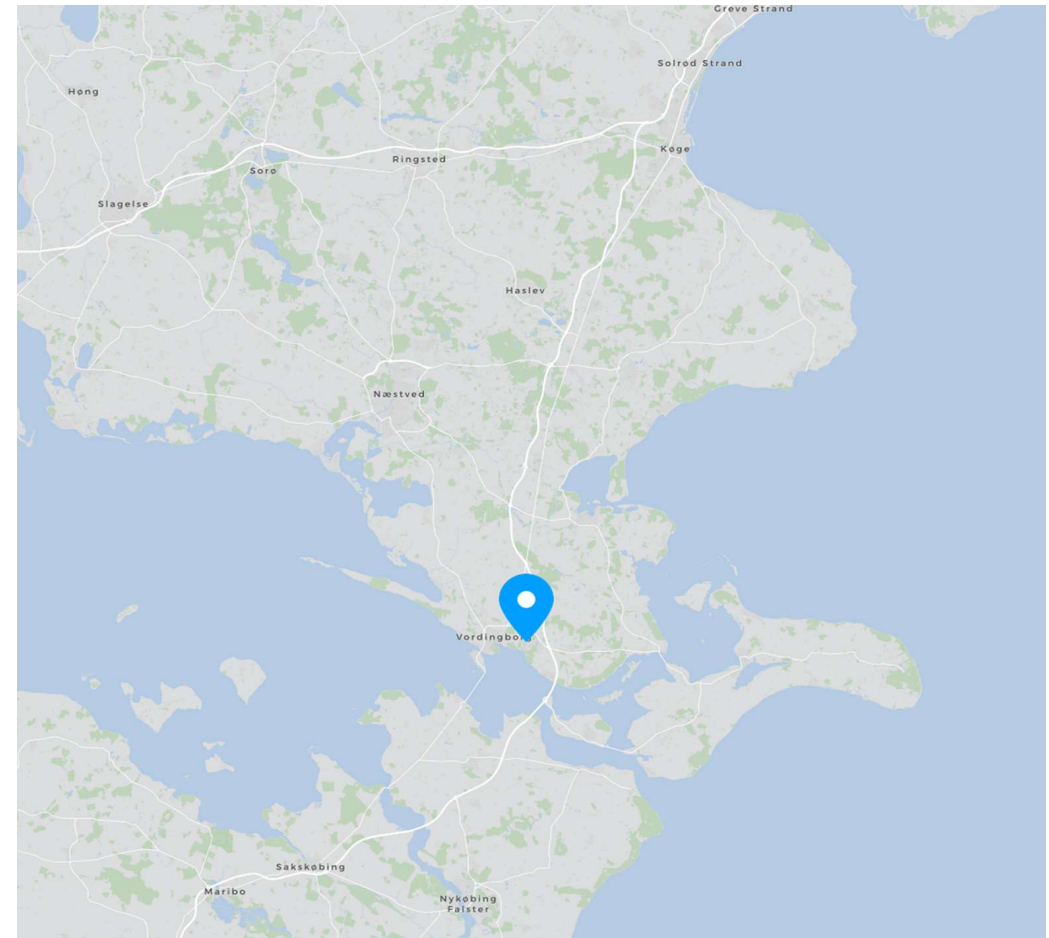
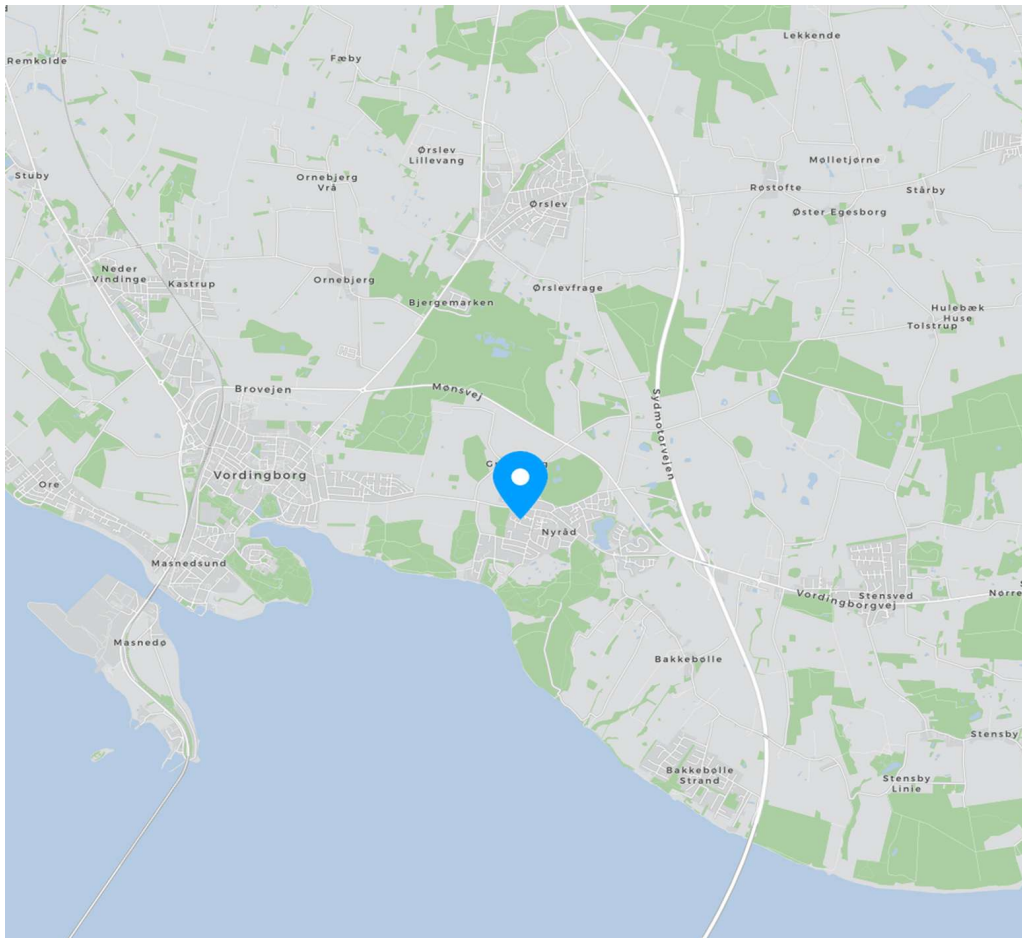
Dato: 08.04.2026



Adresse: Hjørtevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026



Adresse: Hjortevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 12av Nyråd, Vordingborg Jorder  
BFE-nr.: 5394629  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme, 2024  
Opført/ombygget år: 1972/1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.240.000  
Grundværdi: 715.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.792.000  
Grundlag for grundskyld: 572.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.111 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 201 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 176 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 125 m<sup>2</sup>  
Carport: 50 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 21.06.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 07.10.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv  
- Nr. 3: 14.03.1978 - Dok om carport/garage mv, Prioritet forud for pantedgæld  
- Nr. 6: 22.08.2024 - Deklaration om fjernvarmeanlæg

**Planer**

Kommuneplan B 08.01 - Boligområde Nyråd By

Tilbehør:

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

SIEMENS induktions kogeplade (2024), indbygningsovn, indbygget microovn/ovn, emhætte, FRIGOR køle-/fryseskab (2023)SIEMENS, opvaskemaskine ), BLOMBERG vaskemaskine (2022) og flagstang. Følgende medfølger ikke: Opvaskemaskine (kælder) og dybfryser,.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hjortevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S Sydsjælland  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 27 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme, 2024  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, 2024  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme (2024), pejs, MORSØ 6170 brændeovn (2024) og luft-til-luft varmepumpe. Jf. energimærke er der beregnet et varmekonsum på 26,54 MWh fjernvarme og 1.745 kWh elektricitet.

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 rødt hus og gult 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 ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser  
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

BBR-Meddelelse

Jf. tilstandsrapport er carport på anslået 50 m<sup>2</sup>, overdækning på anslået 10 m<sup>2</sup> og 2 drivhuse på anslået 18 m<sup>2</sup> ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således.

Adresse: Hjortevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

kr. 9.139  
kr. 7.722  
kr. 2.937  
kr. 500  
kr. 175  
kr. 5.380

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 2.895.000  
kr. 19.250  
kr. 14.290  
kr. 2.928.540

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 25.853

**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.



Adresse: Hjortevænget 14, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 08.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk