



**REAL**

## Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>176</b>   |
| Kontantpris      | <b>2.995.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.198</b>         | Grund m2    | <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. 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://www.realmaeglerne.dk/præstø)



## 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: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



### Beskrivelse:

#### 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 spadserer 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: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



Pejsestue



Pejsestue



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



Entre



Gildesal



Vaskerum



Sauna



Garage



Drivhus



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



Have



Have



Ejendommen



Carport



Indkørsel



Entre



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



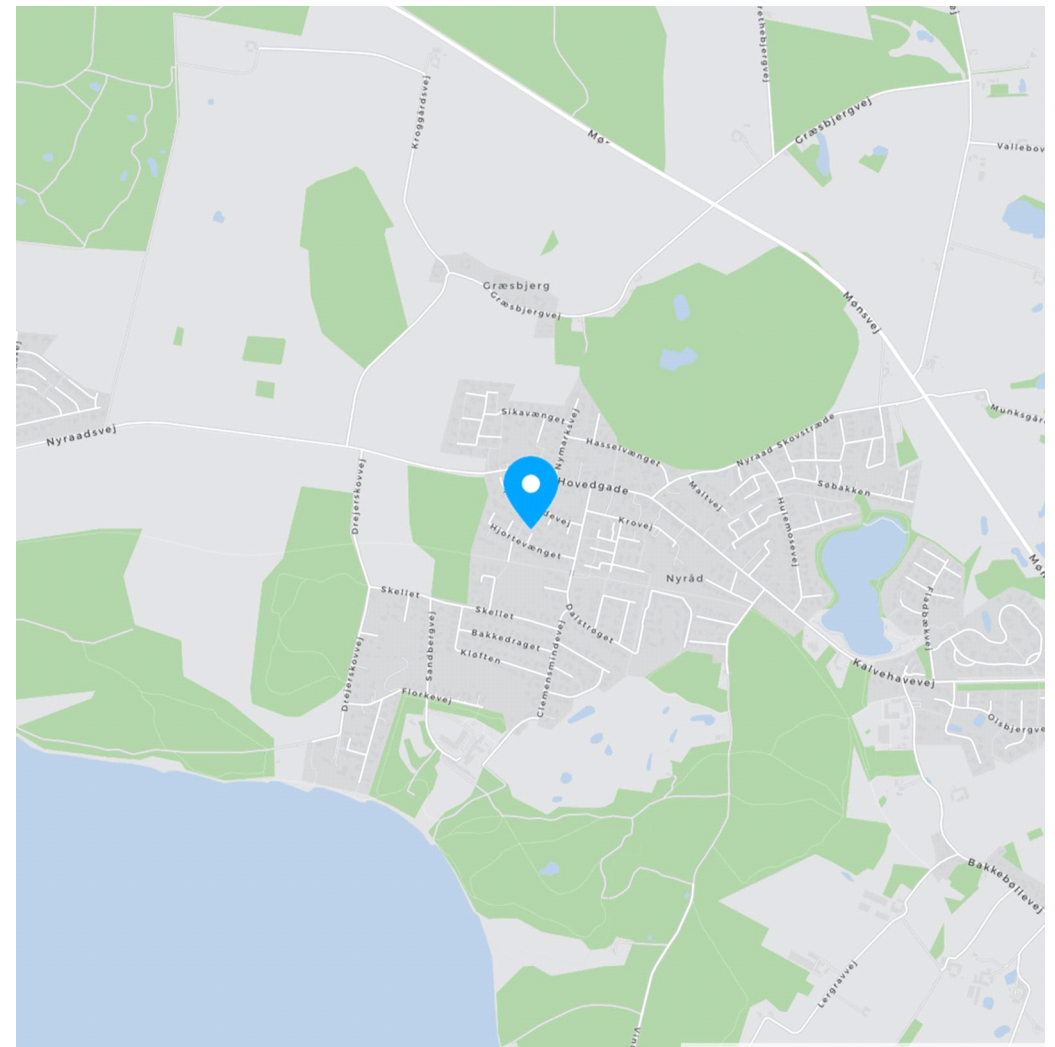
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025



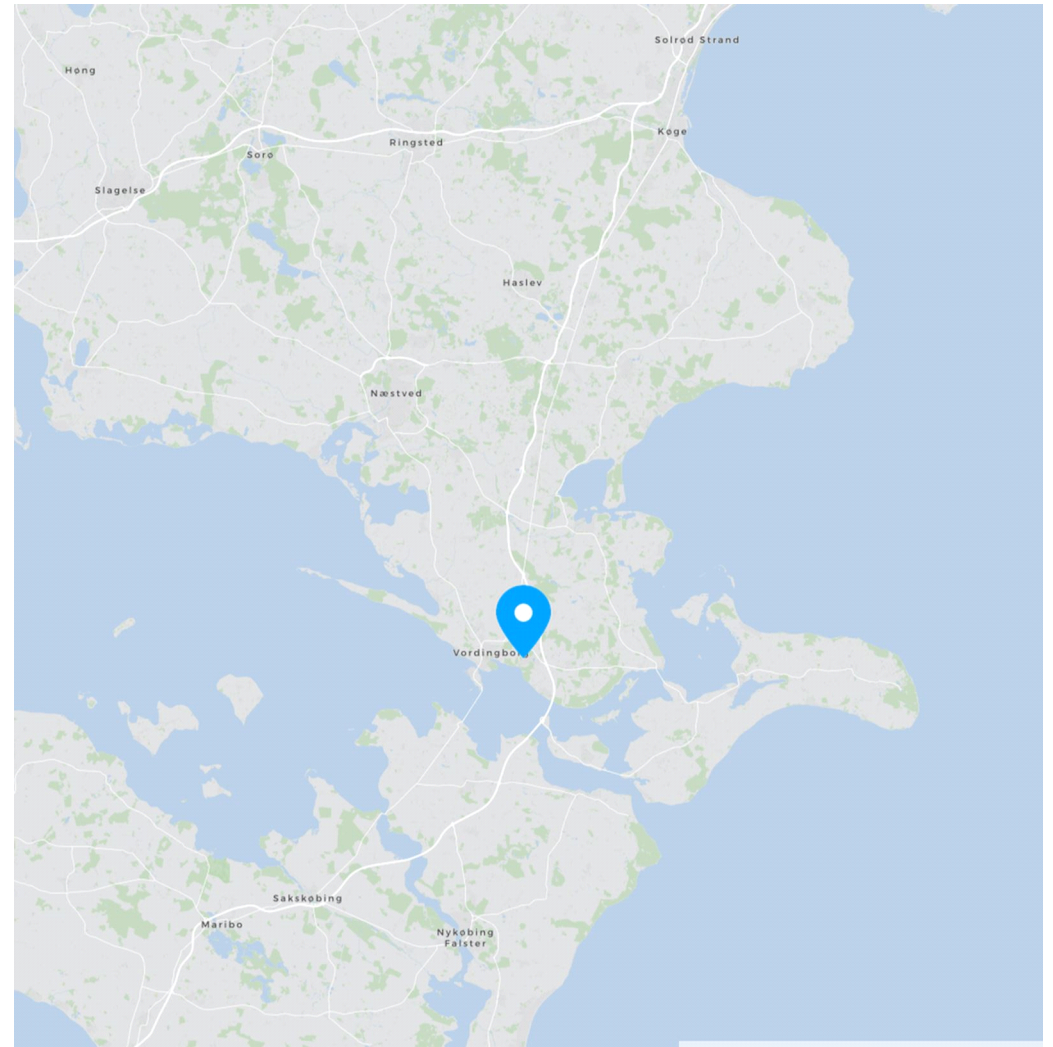
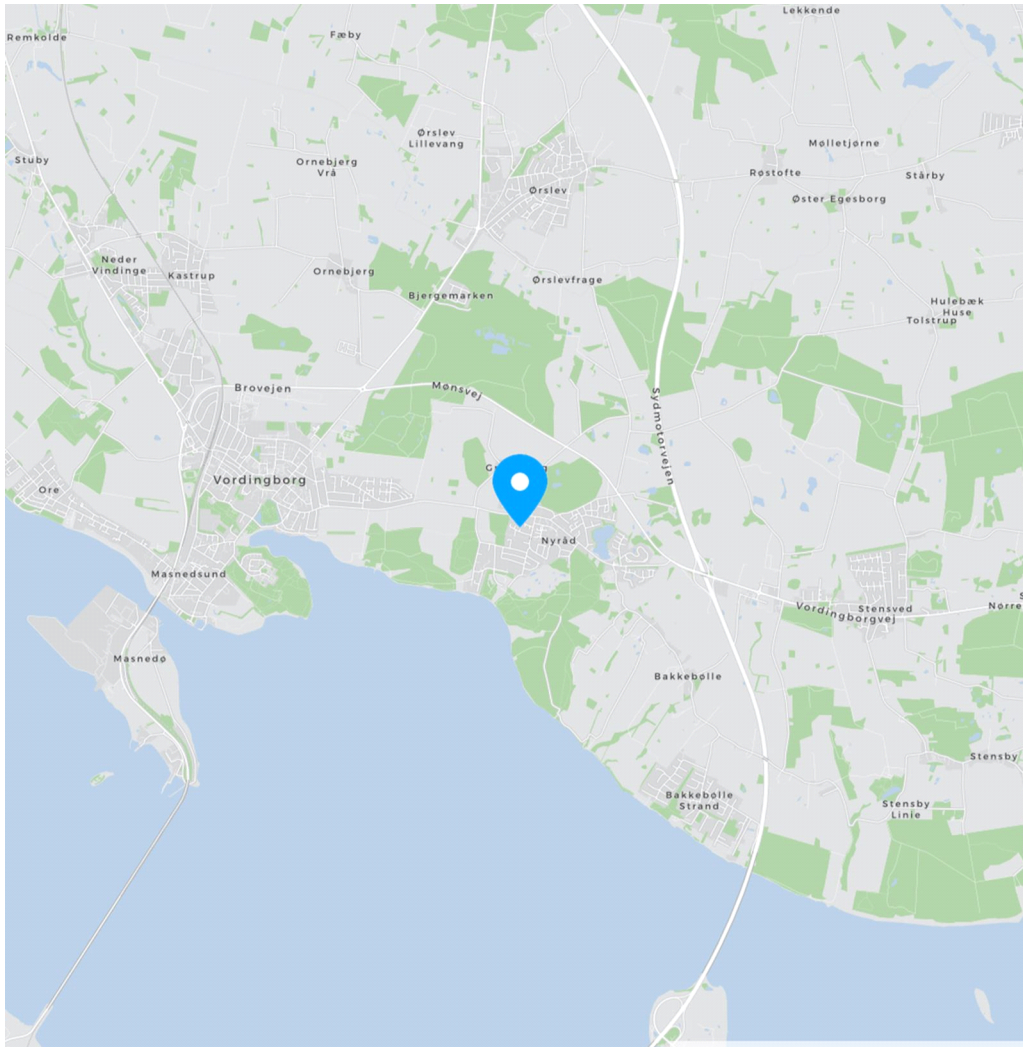
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025





Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 12 av Nyråd, Vordingborg Jorder  
BFE-nr.: 5394629  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles (stikvej)  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme (2024)  
Opført/ombygget år: 1972/1978

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 EJ BBR: 50 m<sup>2</sup>  
Overdæk/drivhuse EJ BBR: 28 m<sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1957 lbnr. 926046-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29\_C-V\_397  
Nr. 2 lyst d. 07.10.1971 lbnr. 926047-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 29\_A-V\_643  
Nr. 3 lyst d. 14.03.1978 lbnr. 4152-29 Tillægstekst Dok om carport/garage mv, Prioritet forud for pantegæld  
Nr. 6 lyst d. 22.08.2024 lbnr. 1015947697 Filnavn: 341e7858-41c4-4084-acd1-0bc00deca019  
  
Kommuneplan: B 08.01 Boligområde Nyråd By  
Kommuneplan 2022-2034

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.





Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab: GF Forsikring A/S Sydsjælland  
Særlige forhold ved forsikringen:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 26,54 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme (2024)  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (2024) + pejs + luft-luft varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen  
Fjernvarme (2024), pejs, MORSØ 6170 brændeovn (2024) og luft-til-luft varmepumpe. Jf. energimærke er der beregnet et varmemeforbrug 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 salgsoptstillingens 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 ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 m², overdækning på anslået 10 m² og 2 drivhuse på anslået 18 m² ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således.



Adresse: Hjortevænget 14, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 9.139  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld            | kr. | 7.722  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 14.290    |
| Husforsikring         | kr. | 5.380  | Tinglysningssafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 19.850    |
| Renovation            | kr. | 3.489  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 3.029.140 |
| Skorstensfejning      | kr. | 500    | 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. |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 144    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 26.374 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.813 md./ 189.756 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.690 md./ 152.279 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: 25.10.2025  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

**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, Nyråd, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4577  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 25.10.2025

**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:**

**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/1% Obligationslån | Obligationslån  | 1.449.000 | 1.449.000    | 1.092.072     | DKK              | 1                  | 25.352        | 25,75        | 3,81 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# 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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.