

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: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 37-X0001454
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 24.6.2025



Beskrivelse:

Drømmehjemmet for enden af en lukket vej

Hvem drømmer ikke om at flytte ind i en lækkert moderniseret villa med en stor, solrig terrasse og en placering højt i landskabet på en lukket vej? Netop de kvaliteter - samt en hel masse andre - venter på denne eftertragtede adresse i Næstved, som nu kan blive jeres. Huset fordeler sig over ét plan med gulvvarme overalt og rummer et åbent opholdsmiljø, tre værelser, et badeværelse, et gæstetoilet og et bryggers foruden en række disponible rum, som kan tages i brug til flere formål.

Masser af lys finder vej ind i det åbne opholdsmiljø, som udstråler en særlig elegance med et pift af hjemlig hygge. Sildebensparketgulvet står flot til de talrige gulv-til-loft-vinduer samt skydedøre, det tidløse køkken med en bred ø og lamelbeklædningen, som optræder flere steder. Her er I samlet om måltidernes tilblivelse, bespisning og sofahygge med en fredagsfilm.

Udover det indbydende leverum får I også tre værelser at indrette mellem jer. Et badeværelse, et gæstetoilet og et bryggers hører ligeledes med i handlen, og endelig er der et hav af muligheder med to disponible rum, hvor alt fra et stort hjemmekontor til et træningslokale kan etableres.

Haven er ugeneret, og solen skinner ned på terrassen dagen lang, hvorfor I helt instinktivt vil trække ud under åben himmel, så snart solen titter frem. Den store, hævede terrasse får selskab af en meget overskuelig have bestående af græs, enkelte bede langs hækken og en indkørsel, der munder ud i garagen.

Beliggenheden er aldeles fremragende, for ikke nok med at I bosætter jer for enden af en lukket vej, I har også alle hverdagens fornødenheder inden for kort gå- eller cykelafstand. Skole, indkøbsmuligheder og daginstitution kan I gå til uden problemer, mens Næstved Hallerne, Næstved Svømmehal og Næstved Station er en overkommelig cykeltur herfra. Endelig ligger centrum mange fristelser i form af forretninger, biograf, barer, restauranter og meget andet kun tre kilometer fra hoveddøren.

Velkommen til Flagspættevej 5!

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: Pia Schou Hansen

Adresse: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 37-X0001454
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 24.6.2025



Adresse: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 37-X0001454
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

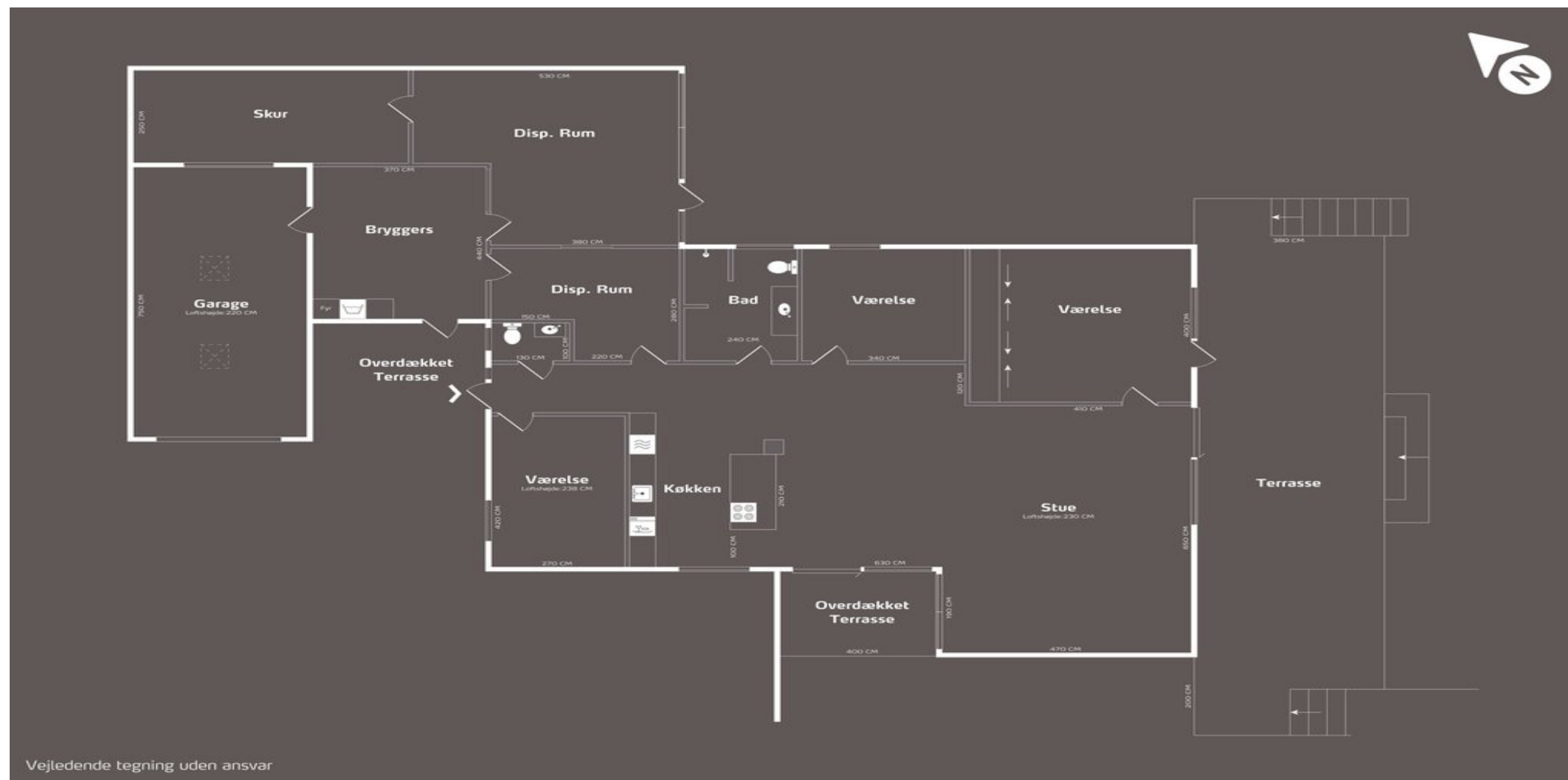
Dato: 24.6.2025



Adresse: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 37-X0001454
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 24.6.2025



Adresse: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 37-X0001454
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 24.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 138e Næstved Markjorder
BFE-nr.: 5379796
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme: Varmepumpe luft/vand
Opført/ombygget år: 1969 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.865.000,00
Grundværdi: 1.004.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.492.000,00
Grundlag for grundskyld: 803.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	879 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	141 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Garage	49 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.4.1967 Dok om vej mv
26.9.1967 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv
5.5.1993 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Blomberg
type: Quooker vandhane mærke: Quooker
type: Kogeplade med emfang mærke: BORA
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Vinkøleskab mærke:
type: Fryser mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 37-X0001454
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 24.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600,00 Forbrug: 5.024 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft/vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ejendommen er opvarmet med gulvvarme.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Uoverensstemmelser på BBR

Udhus og overdækning er ikke anført i BBR. Køber overtager forholdene som de er. Køber gøres opmærksom på at bryggers indgår som en del af garagearealet.

Adresse: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 37-X0001454
 Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 24.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.609,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.871,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	23.450,00
Husforsikring 2025	kr. 5.693,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Renovation 2025	kr. 4.014,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 162,25	I alt	kr.	3.637.530,00
Saltning og rydning af sne anslået	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.149,81			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.687 md./ 236.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.813 md./ 189.761 år v/ 25,98 %

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: 24.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Flagspættevej 5, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 3.595.000

 Sagsnr.: 37-X0001454
 Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 24.6.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	262.459,97	262.459,97	263.646,29	DKK	2,93	18.053,97	26,25	10.04				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.007.880,95	1.007.880,95	789.503,38	DKK	1,00	52.300,48	25,50	6.98				