

# 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: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.3.2025



## Beskrivelse:

Fin etplansvilla i attraktive Ny Holsted

Velkommen til Vinkelvej 3, hvor I skal glæde jer til at se nærmere på denne fine ejendom fra 1938, som står nydelig med detaljer, der sender tankerne tilbage til byggeåret. I får 80 kvadratmeter i ét plan, som fordeler sig over et køkken, to stuer en suite, to værelser og et badeværelse foruden et disponibelt rum. Yderligere to disponible rum ligger i tilknytning, og udearealerne byder på en hyggelig gårdhave såvel som en frodig, opvokset baghave. Kom med til Ny Holsted.

Køkkenet charmerer både i farve og udtryk med gamle låger, som giver en helt særlig stemning til rummet. Her er plads til den fælles madlavning og en spisesektion langs de høje paneler, mens de to stuer kan indrettes til dagligstue og spisestue med et langbord. Bemærk det generøse lysindfald fra havedøren og det store vindue.

Med to værelser er der muligheder for at indrette jer som familie, og I kan vælge at bevare nogle af de fine, originale detaljer, mens andre ting skal renoveres. Rummene har ideelle størrelser til et soveværelse og et børneværelse, og badeværelset kan udvides, så I får en separat bruseniche. Forhave, gårdhave og baghave. Der er meget godt i vente på adressen, hvor udelivet bliver en fornøjelse at tage hul på. Her kan I indrette flere hyggelige oaser, og særligt gårdhaven og baghaven opleves ugenerede.

I rykker til en lukket vej tæt på Herlufsholmskoven, dagtilbud, indkøb og flere fritidsaktiviteter, ligesom skoler, specialbutikker og Næstved Station er i nærheden. I er også tæt på kysten, hvilket er en gave på en varm sommerdag, og det er desuden overskueligt at komme på motorvejen for en eventuel pendler i familien.

Velkommen til Vinkelvej 3!

## 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: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.3.2025



Adresse: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

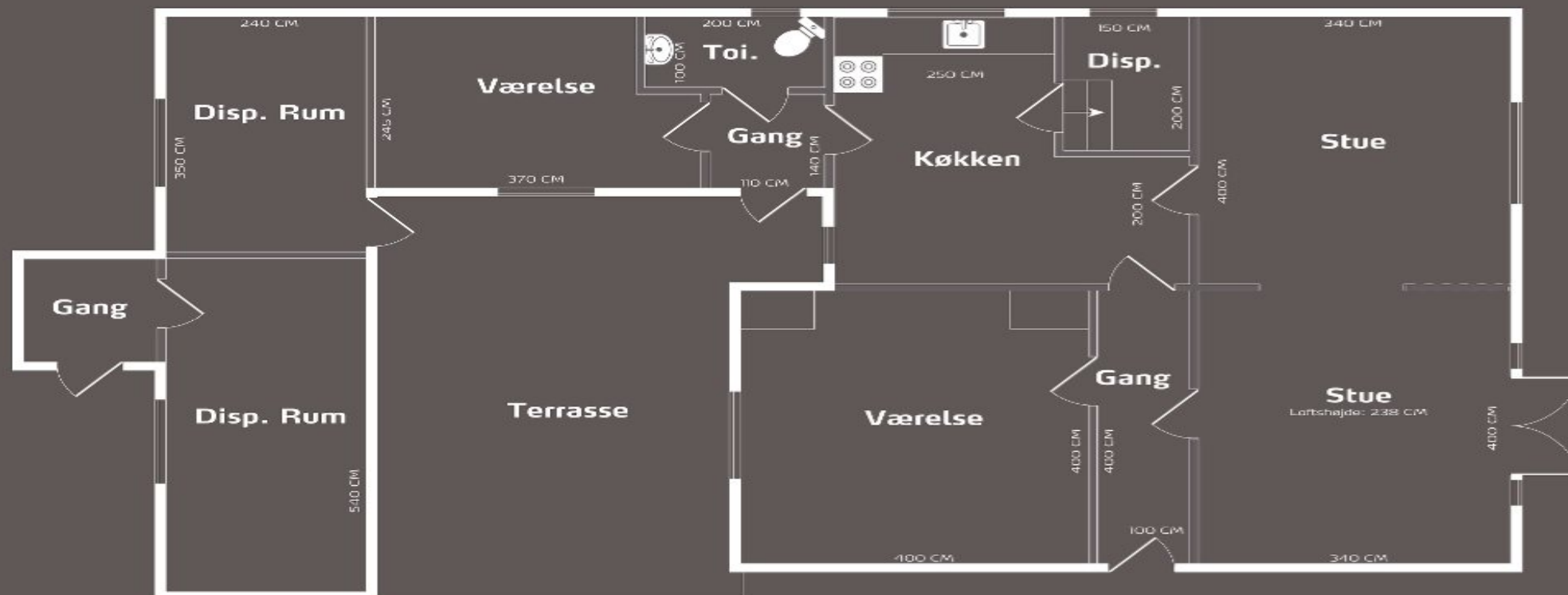
Dato: 28.3.2025



Adresse: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 1cq Herlufsholm Hgd., Herlufsholm  
BFE-nr.: 2521029  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1938

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.301.000,00  
Grundværdi: 924.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.800,00  
Grundlag for grundskyld: 739.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 690 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 80 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 80 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 25 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus          | 25 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

13.1.1937 Dok om anbringelse af ledninger mv  
9.6.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
5.5.1993 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104  
26.9.2019 Fønotering  
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: Komfur mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Køle/fryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
 Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.500,00 Forbrug: 25,11 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ingen.

#### 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: F

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 2025 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

**Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008** Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Ejendomsværdiskat/grundskyld anslået**

En køber gøres opmærksom på at ejendomsværdiskat/grundskyld er anslået for 2025 udfra en boligskatteberegner, idet ejendommen sælges som dødsbo og vi ikke har de faktiske skatteroplysninger på ejendommen.

##### **Uoverensstemmelser på BBR**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus er større end registreret og en del af arealet vurderes at være integreret i beboelsen, og kælder og skur ikke er noteret på BBR.

Adresse: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
 Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.3.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |     |              |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 5.308,08  | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 1.150.000,00 |
| Grundskyld 2024         | kr. 7.323,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   | kr. | 8.750,00     |
| Husforsikring           | kr. 8.604,00  | Berigtigelse af skøde, købers andel       | kr. | 10.000,00    |
| Renovation 2025         | kr. 5.023,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.399,00     |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 116,76    | I alt                                     | kr. | 1.177.149,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 26.374,84 |                                           |     |              |

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.419 md./ 77.024 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.150 md./ 61.798 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: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Vinkelvej 3, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 37-X0001290  
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.3.2025

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.