

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: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 37-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Skøn villa med attraktiv placering i Holsted

Det er i et eftertragtet nabolag i Holsted, at I nu kan flytte ind og blive ejerne af denne skønne etplansvilla. Ejendommen er delvist moderniseret inde såvel som ude, hvor I blandt andet får en nyere tilbygning med loft til kip. Ejendommen har 148 m², som byder på et køkken i åben forbindelse med stuen, hele fire værelser, et badeværelse og et praktisk bryggers. Dertil får I også glæde af en hyggelig og nem have.

I vil naturligt bruge tiden i køkkenet og stuen, der fordelagtigt er ud i én herlig forening. Køkkenet er både flot og funktionelt, og i stuen er der rum til både at arrangere med spisepladsen og sofagruppen, ligesom det også er værd at bemærke det brede vinduesparti, der lader solens stråler strømme ind. Foruden opholdsrummene kan I også se frem til at indrette fire værelser, der alle er i fornuftige størrelser. To af værelserne har desuden hver deres walk-in-closet. Endelig finder I badeværelset, som er udstyret med bruseniche.

De lune dage kan I trække ud på jeres rummelige træterrasse, hvor de bløde havemøbler placeres, så I kan sidde komfortabelt og nyde synet til haven. Her er der anlagt med græsplæne og let beplantning, som alt sammen omkranses af en tæt hæk.

Jeres kommende hjem ligger på Sofiedalsvej 24 i et dejligt område, hvorfra der er korte afstande til alt, som I skal bruge i dagligdagen. I kan let spadserere til både indkøbsmuligheder, skole og daginstitution, som alt sammen findes mindre end 800 meter væk. Næstved Nord Station nås efter en kort cykeltur, og derudover har I også de bedste betingelser for at nyde tiden udendørs med nærhed til blandt andet Rådmandshave og flere grønne omgivelser.

Velkommen til Sofiedalsvej 24!

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: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 37-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 29.4.2025



Adresse: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 37-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

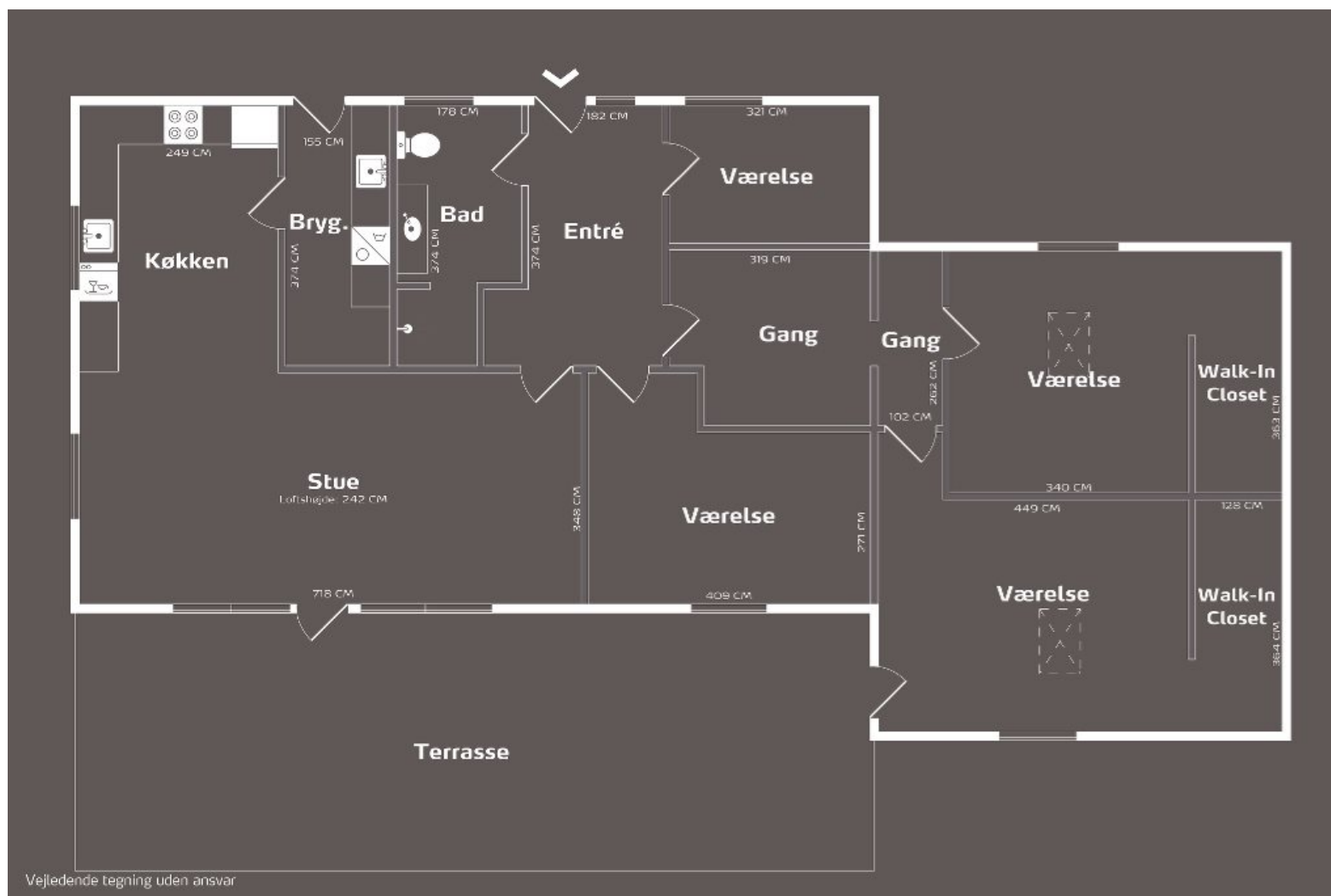
Dato: 29.4.2025



Adresse: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 37-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 29.4.2025



Adresse: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 37-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 110b Holsted By, Herlufsholm
BFE-nr.: 2522609
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1967 / 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.241.000,00
Grundværdi: 1.189.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.792.800,00
Grundlag for grundskyld: 951.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	709 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	148 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Carport	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.8.1944 Dok om byggelinier mv
9.2.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
30.10.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv
7.8.1969 Dok om værdibidrag mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Marielyst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Scandomestic
type: Komfur mærke: Voss
type: Vaskemaskine mærke: Hotpoint
type: Tørretumbler mærke: Whirlpool
type: Emhætte mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 37-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.500,00 Forbrug: 17.721 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/luft

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ejendommen er opvarmet med el. Sælgers seneste elforbrug for perioden 1/1-2024 - 31/12-2024 udgør kr. 21.861,87.

Bemærk at denne udgift dækker over forbrugsel, såvel som varmekonsum.

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: F

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.

Adresse: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 37-X0001341
 Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 9.143,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.321,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring 2025	kr. 6.754,75	Berigtigelse af skøde, købers andel
Renovation 2025	kr. 4.014,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 154,22	I alt
Grundejerforeningskontingent	kr. 1.100,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.488,01	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.668 md./ 152.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.166 md./ 121.991 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: 29.4.2025. 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: Sofiedalsvej 24, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 37-X0001341
 Ejerudgift/md.: kr. 2.541

Dato: 29.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.117.986,05	1.117.986,05	840.166,52	DKK	0,50	55.418,22	24,75	12,28				