

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: Hybenvej 30, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 37-X0001429
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Skøn villa med udsigt over kvarter, og kig til mark og skov

Nu har I muligheden for at overtage denne dejlige etplansvilla, der ligger i et af Næstveds mest eftertragtede områder. Med en beliggenhed højt på grunden får I ikke blot en skøn udsigt over kvarteret, men også et kig ud over marker og skov. Boligen er løbende blevet moderniseret med nyere tag, vinduer, køkken, bryggers og to badeværelser, så I kan flytte ind uden at bekymre jer om større opdateringer.

Boligen er ideelt til børnefamilien med en veltilrettelagt planløsning, der byder på tre værelser, en rummelig og lys stue, et funktionelt køkken og to moderne badeværelser. Opholdsstuen er hjemmets hjerte og skaber rammerne for både afslappende stunder og hyggelige middagsselskaber med familie og venner. Den åbne forbindelse mellem køkken og stue sikrer et godt flow i dagligdagen. Boligens tre værelser har gode størrelser og kan tilpasses jeres behov, hvad end det er børneværelser, kontor eller hobbyrum. I gangen finder I begge badeværelser – begge med separat brus – samt et nyere, praktisk bryggers med plads til opbevaring og vaskefaciliteter.

På en sommerdag kan I trække ud på den store solrige terrasse, som også har en markise. Her kan I kan nyde solen, mens ungerne leger og tumler i haven. De få bede der omkranser terrassen er meget nemme at holde og samtidig smukke at kigge på.

Carporten er på hele 27 m2 med plads til flere biler og samtidig en perfekt overdækning til fest og hygge, der kræver et fast grundlag og ly for regn og vind.

Boligen ligger for enden af lukket vej i et roligt og naturskønt område, hvor I får det bedste fra både by og land. Herlufsholmskoven ligger på den ene side og Klosterskoven på den anden, og en lille sti fører jer ned til åbne marker, hvor I kan betragte fritgående heste. Det føles som at bo på landet, men med byens bekvemmeligheder lige ved hånden. Skole og daginstitutioner er i gåafstand, mens Herlufsholm Kostskole kan nås på kort cykeltur. I nærområdet finder I også idrætshal og indkøbsmuligheder, alt sammen indenfor få kilometer.

Velkommen til Hybenvej 30

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: Hybenvej 30, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 37-X0001429
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

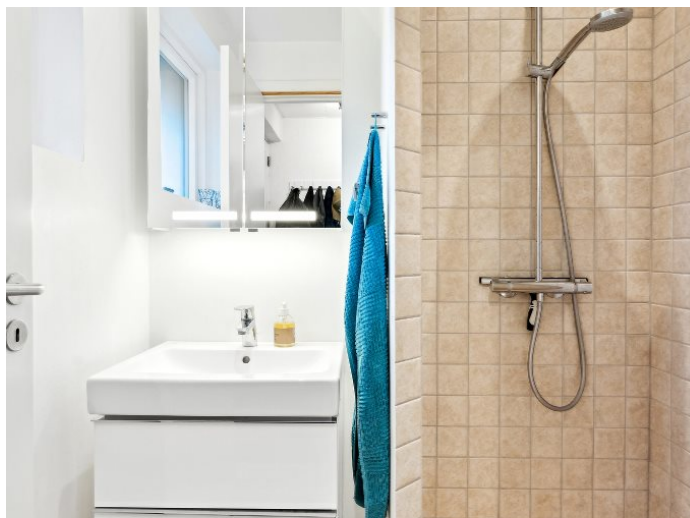
Dato: 7.5.2025



Adresse: Hybenvej 30, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 37-X0001429
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

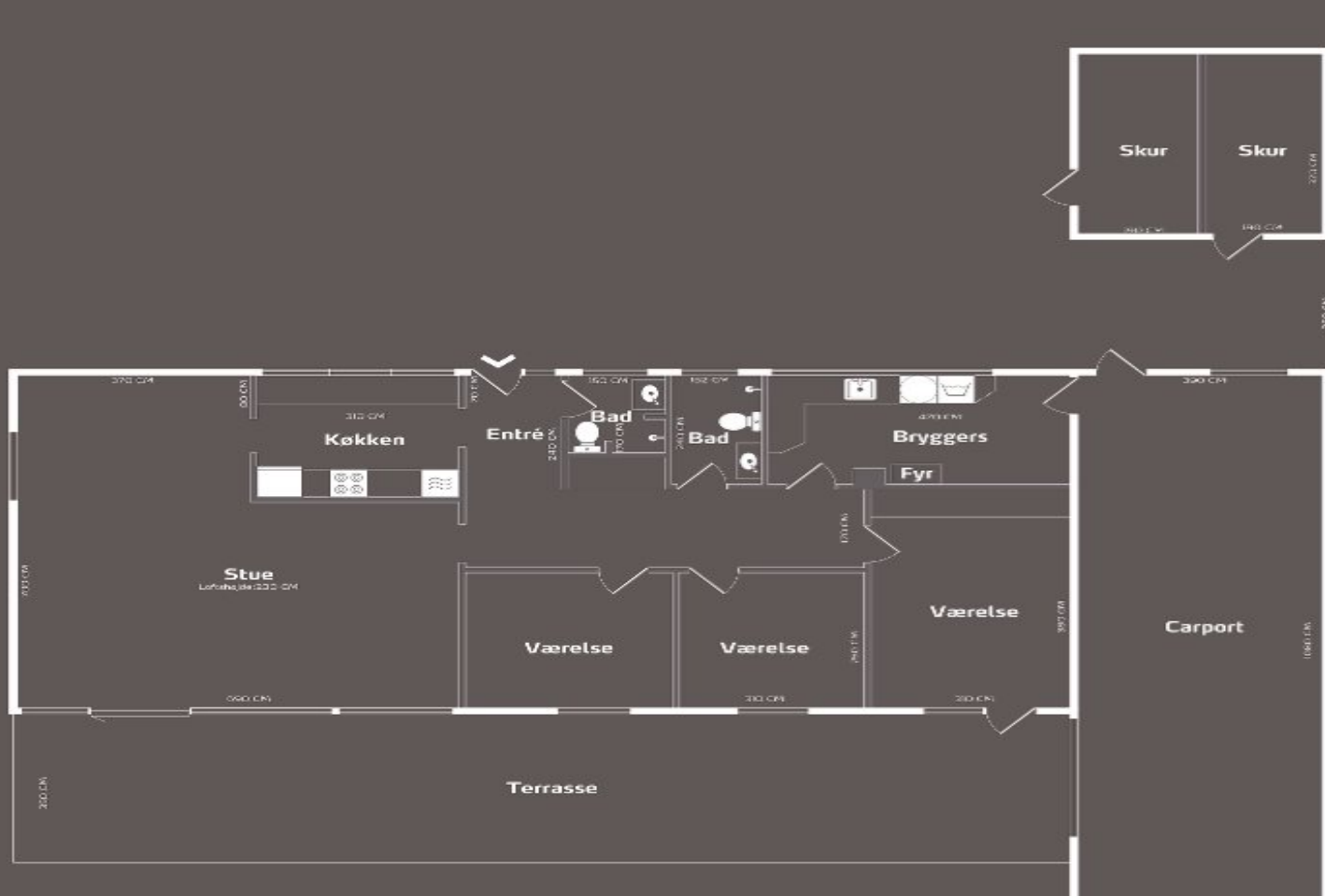
Dato: 7.5.2025



Adresse: Hybenvej 30, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 37-X0001429
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 7.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hybenvej 30, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 37-X0001429
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 11du Ll. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.: 2523867
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig Vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.859.000,00
Grundværdi: 1.285.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.487.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.028.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	824 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	129 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Carport	27 m ²
-heraf Udhus	13 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.1.1939 Dok om byggelinier mv
15.3.1947 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
14.1.1960 Dok om byggelinier mv
11.12.1962 Dok om adgangsbegrænsning mv
8.4.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
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: AEG
type: Emhætte mærke: Termix
type: Kogeplader mærke: Voss
type: Ovn mærke: Siemens Studioline
type: Kombi Mikroovn mærke: Siemens Studioline
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens Studioline 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hybenvej 30, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 37-X0001429
Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Dækker ikke rådskader forårsaget af rådsvampe eller rådborebiller

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300,00 Forbrug: 1.358,2 m3

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

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

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.

Afblændet olietank

En køber gøres opmærksom på at der forefindes en afblændet olietank på ejendommen, som er afblændet jf. BBR og byggesag 1.

Adresse: Hybenvej 30, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 37-X0001429
 Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 7.584,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.345.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.074,40	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.405,50
Husforsikring	kr. 4.149,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.950,00
Renovation 2025	kr. 4.014,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 151,01	I alt	kr.	2.378.355,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.973,13			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.944 md./ 155.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.388 md./ 124.657 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: 7.5.2025. 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: Hybenvej 30, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.345.000

 Sagsnr.: 37-X0001429
 Ejerudgift/md.: kr. 2.164

Dato: 7.5.2025

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	1.223.849,83	1.223.849,83	1.091.368,09	DKK	2,00	73.606,53	23,58	13,35				