

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: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 37-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Moderniseret muremestervilla i Ny Holsted

I bosætter jer centralt i det attraktive Ny Holsted, når I rykker ind i denne fine rødstensvilla, der tilmed har lydglas i vinduerne, så I stadig kan opleve en utrolig ro hjemme. Hjemmet emmer af god energi med store og lyse opholdsrum, en lille vin"kælder" under trappen og mange flere fine detaljer. I kan også se frem til en nem og hyggelig have.

I det åbne opholdsmiljø hænger stuen direkte sammen med køkken-alrummet, så der er et skønt flow med plads til samvær. Dagslyset flyder frit på tværs af rummet, og gulvet skaber en nydelig sammenhæng. Køkkenet træder nydeligt frem med sorte, blanke fronter, og i det hele taget er stilen tiltalende.

Der er toilet på begge etager, hvor I finder gæstetoiletet i stueplan, ligesom der hernede er et godt og stort værelse. Det er på førstesalen, at badeværelset med bruseniche og plads til vaskemaskinen er placeret sammen med de to værelser. Værelserne ligger i forlængelse af hinanden, så I får måske plads til et hjemmekontor eller et walk-in-closet.

Ejendommen har en flisebelagt indkørsel, mens det er baghaven, der er det store højdepunkt. Baghaven er nemlig dejligt omkranset og afskærmet, så I har et ret privat udemiljø med plads til havemøbler, boldspil og leg.

Glæd jer til at rykke ind på denne herlige adresse, der byder på mange børnefamilier i nabolaget og en central placering for det hele. I Ny Holsted har I nemlig både masser af natur såsom den skønne Rådmandshave, ligesom I kan gå til busforbindelser, daginstitution, indkøb og sportsfaciliteter. Cyklen er det oplagte valg til flere skoler, og I kan bruge samme transportmiddel, hvis I vil ind til Næstved centrum og udforske butikkerne, spisestederne og kulturlivet.

Velkommen til Ringstedgade 130!

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: Sofie Sjøbeck Bungaard

Adresse: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 37-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

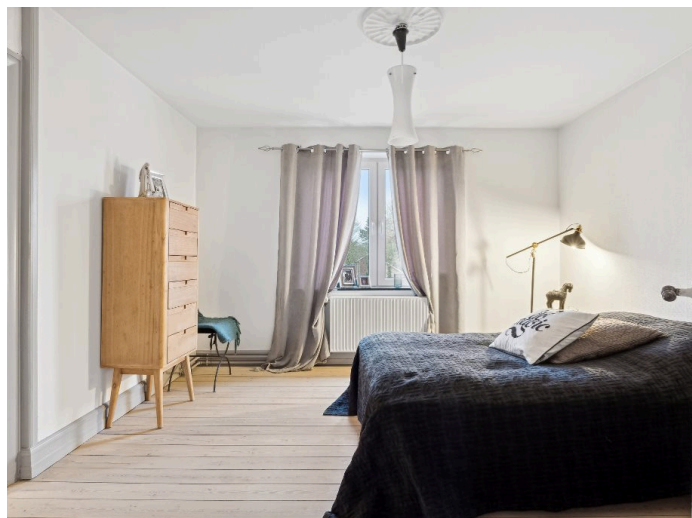
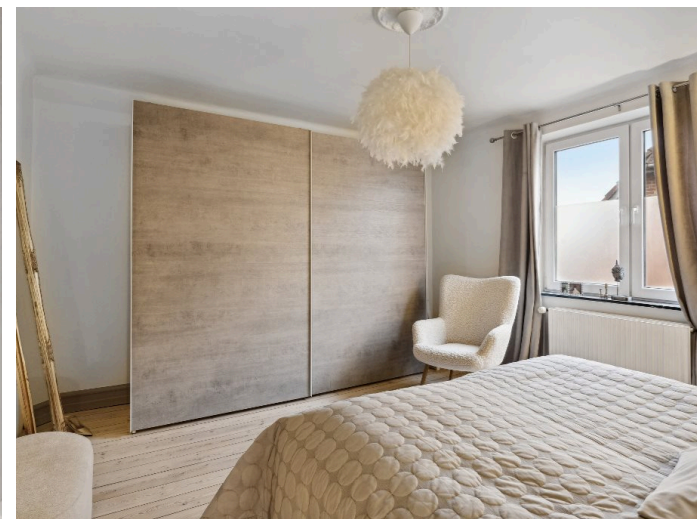
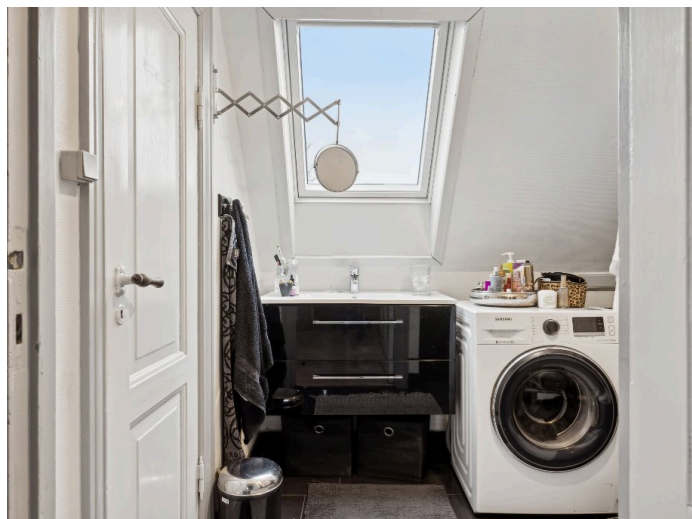
Dato: 7.5.2025



Adresse: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 37-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 7.5.2025



Adresse: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 37-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 7.5.2025



Adresse: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 37-X0001433
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Næstved
 Matr.nr.: 13q Holsted By, Herlufsholm
 BFE-nr.: 2522814
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig Vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 1.703.000,00
 Grundværdi: 817.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 826.000,00
 Grundlag for grundskyld: 653.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	436 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	74 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	48 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Udhus	25 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	
BBR-meddelelsen	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.9.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 17.2.1939 Dok om byggelinier mv
 17.2.1939 Dok om byggelinier 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: Køle/fryseselement mærke: Samsung
 type: Emhætte mærke:
 type: Kogeplader mærke:
 type: Ovn mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke: Ariston
 type: Vaskemaskine mærke: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 37-X0001433
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 7.5.2025

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.: 18.900,00 Forbrug: 1.675,5 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

Boligen opvarmes med naturgas.

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 salgsoptillingens 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: D

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Bevaringsværdi bygning

Bygningen er registreret som bevaringsværdi 4 jf. FBB.

At en ejendom er bevaringsværdi kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeldelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning 2 der er angivet på BBR ikke længere eksistere.

Adresse: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 37-X0001433
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 4.212,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.405,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Husforsikring	kr. 7.409,75	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Renovation 2025	kr. 4.014,00	I alt	kr.	1.616.450,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 113,54			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.155,17			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.856 md./ 106.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.106 md./ 85.268 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: Ringstedgade 130, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 1.595.000

 Sagsnr.: 37-X0001433
 Ejerudgift/md.: kr. 1.846

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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	906.000,00	906.000,00	699.432,00	DKK	1,00	44.685,63	20,50	2,14	0			