

# 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: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 14.4.2025



## Beskrivelse:

### Moderniseret ejendom i meget attraktivt område

Findes der noget bedre end at begynde dagen med en kop varm kaffe i hånden og en flot udsigt, mens I sætter jer til rette på den overdækkede terrasse? Med sådan en morgenstund kan dagen kun begynde dejligt i denne rummelige og arkitektoniske ejendom, der byder på tre værelser, to stuer en suite, badeværelse, bryggers og gode opholdsmiljøer. Nyd også den hyggelige have. Beliggenheden er desuden yderst attraktiv i Næstved nær skøn natur og alle byens forcer.

Der er masser af plads til samvær og hyggelige måltider i det store køkken-alrum, der bades i et herligt lysindfald gennem vinduespartierne mod syd og øst. Køkkenet fordeler sig over to sider og har tidløse rammer til madlavningen, og så fortsætter den fine stil i de to stuer i åben forbindelse. Praktiske sysler klare i bryggerset, der tilstøder badeværelset. Når det er tid til at gå til ro, venter alle tre værelser på første sal, og her har I også et større alrum, hvor sofaen kalder på filmhygge i dejligt selskab. Endelig mangler I at se kælderens med gode, disponible rum og plads til vaskefaciliteterne. Den overdækkede terrasse er orienteret ideelt i forhold til solens bane, så her kan I rigtig nyde det lune vejr hele sommeren. Ellers føles haven skøn at opholde sig i.

Med udsigt til en Rema1000 i horisonten er det ingen overraskelse, at I kan handle lækkerier til søndagsbrunchen eller mælken til aftenkaffen på få minutter. Bekvemmelighederne fortsætter med gåafstand til en daginstitution og omkring en kilometer til svømmehal, Næstved Hallerne og Sjølundsskolen. Alt i alt meget børnevenlige omgivelser. Herudover kan I tage på tur til de naturrige arealer i Fruens Plantage eller cykle en tur til centrum's fristende udvalg af spisesteder, caféer og kulturelle arrangementer.

Velkommen til Ved Åsen 69!

## 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: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

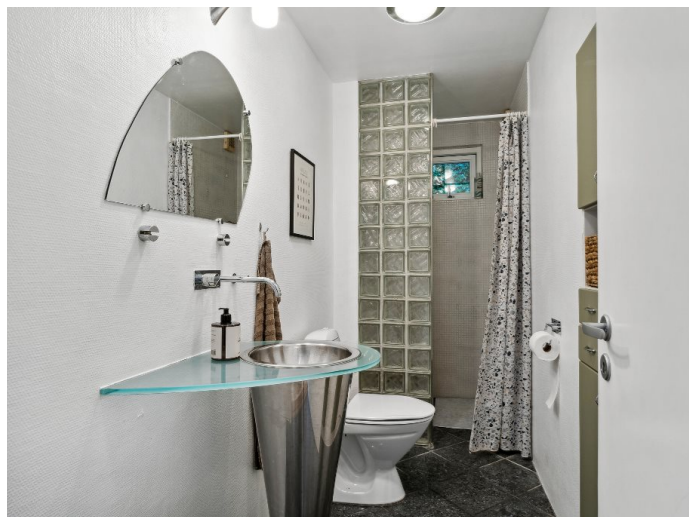
Dato: 14.4.2025



Adresse: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

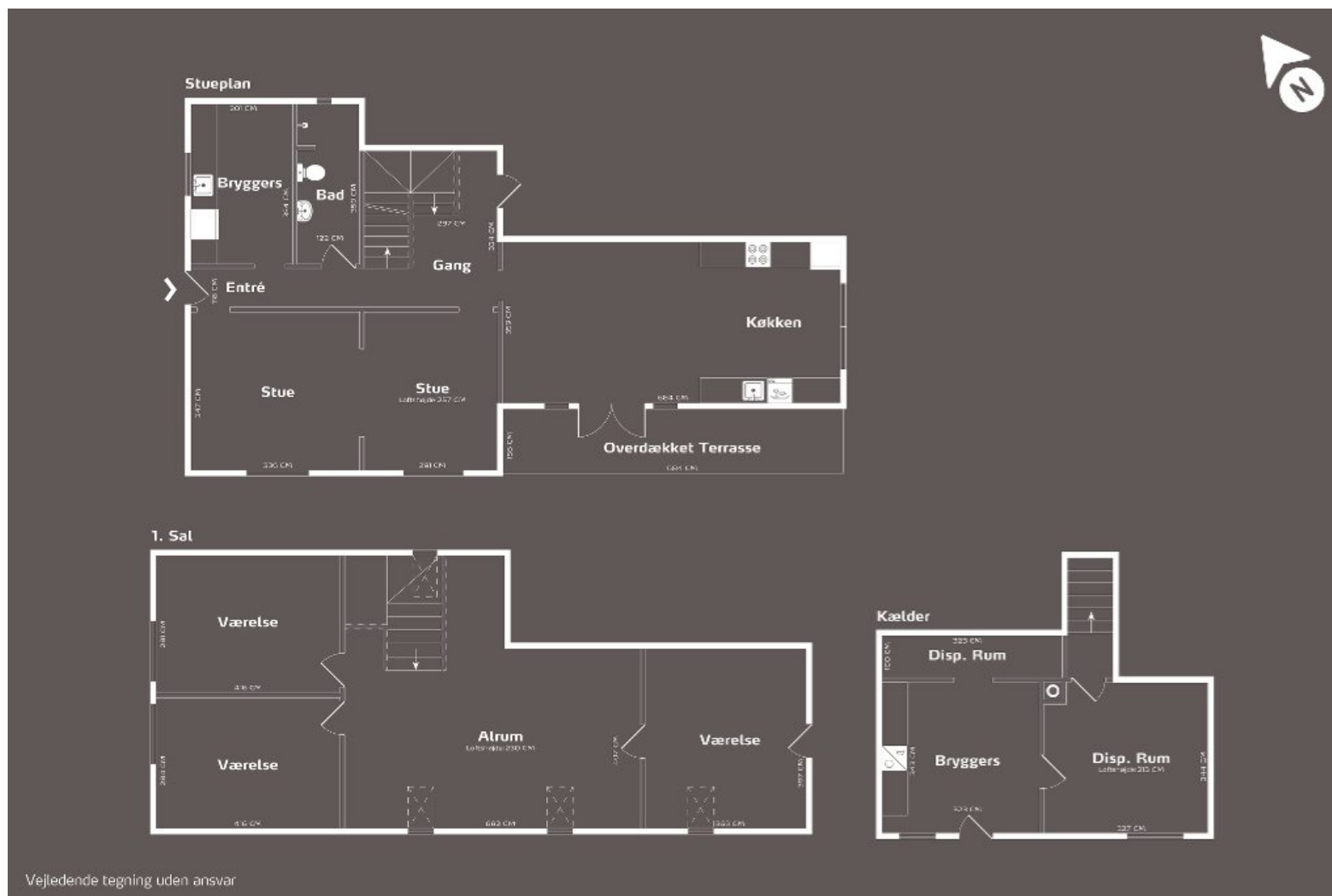
Dato: 14.4.2025



Adresse: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 14.4.2025



Adresse: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 14.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Næstved  
 Matr.nr.: 7k Næstved Markjorder  
 BFE-nr.: 5377828  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig Vej  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
 Opført/ombygget år: 1938 / 1984

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

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 746 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 92 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 26 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 73 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:     | 165 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 25 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage         | 15 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus          | 10 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Servitutter:**

19.12.1940 Dok om vej mv  
 3.2.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Nej**

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

Offentlig vurdering pr.: 2025  
 Ejendomsværdi: 2.189.000,00  
 Grundværdi: 1.292.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.718.400,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.022.400,00

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

#### Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: GRAM  
 type: Emhætte mærke:  
 type: Keramiske kogeplader mærke: Bosch  
 type: Ovn mærke: Bosch  
 type: Vaskemaskine mærke: Miele  
 type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 14.4.2025

#### 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.: 24.300,00 Forbrug: 2.176,4 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

Ejendommen er opvarmet med naturgas. Sælgers seneste forbrug for perioden 1/7-2023 - 30/6-2024 udgør kr. 24.112,38.

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

##### **Forberedelse til badeværelse på 1. sal**

Sælger oplyser at der er forberedt til at lave badeværelse/toilet på 1. salen, da der er lavet kloak og vand klar i forbindelse med renoveringen af køkken-alrummet i 2018. Det er klargjort i soveværelset i væggen ud mod vejen.

Adresse: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 14.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                   |     |              |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat 2025  | kr. 8.763,84  | Kontantpris/udbetaling                  | kr. | 2.595.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 10.019,52 | Halv ejerskifteforsikringspræmie        | kr. | 9.693,50     |
| Husforsikring           | kr. 6.761,70  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 17.450,00    |
| Renovation 2025         | kr. 4.014,00  | Berigtigelse af skøde, købers andel     | kr. | 10.000,00    |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 123,18    | I alt                                   | kr. | 2.632.143,50 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 29.682,24 |                                         |     |              |

#### 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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.429 md./ 173.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.580 md./ 138.963 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: 14.4.2025. 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: Ved Åsen 69, 4700 Næstved  
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 37-X0001403  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.474

Dato: 14.4.2025

**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 |
|----------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Jyske Realkredit A/S | Obl.lån         | 1.099.384,38 | 1.099.384,38  | 1.099.384,38  | DKK              | 6,00               | 88.542,48     | 25,25        | 9.22 | 0                    |                             |                   |                    |