

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: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 37-X0001201
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Den massive loftshøjde er med til at give lejligheden et særligt udtryk, og intet sted skinner dette mere igennem end i hjemmets opholdsmiljø, hvor køkken og stue er i åben forbindelse. Med næsten fem meter til kip mærkes rummeligheden tydeligt, og stuens udformning gør det let at indrette to separate afsnit. Køkkenet har et elegant udtryk.

Lejligheden er indrettet med fire soveværelser, og forældresoveværelset har adgang til et walk-in-closet og et badeværelse en suite. De tre øvrige værelser ligger i tæt forbindelse med hinanden og det andet badeværelse. Endelig er der tæt ved hoveddøren adgang til en kælder.

Fra stuen er der udgang til den dejlige tagterrasse, som i sommermånederne forlænger boligen ud mod byens puls. Tagterrassens størrelse lægger op til sammenkomster med vennerne, og I vil opleve at være skærmet for vinden fra alle sider.

I kommer til at bo i hjertet af Næstved, hvor I er tæt på det hele. Den smukke Sct. Mortens Kirke og de første caféer ligger lige nedenfor, og der er få minutters gang til Axeltorv langs gågaden. Det tager heller ikke lang tid at gå til skole og dagtilbud. Som om alt dette ikke er nok, kan I ligeledes spadserere til Næstved Station på under fem minutter.

Velkommen til Torvestræde 15, 2. th!

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.

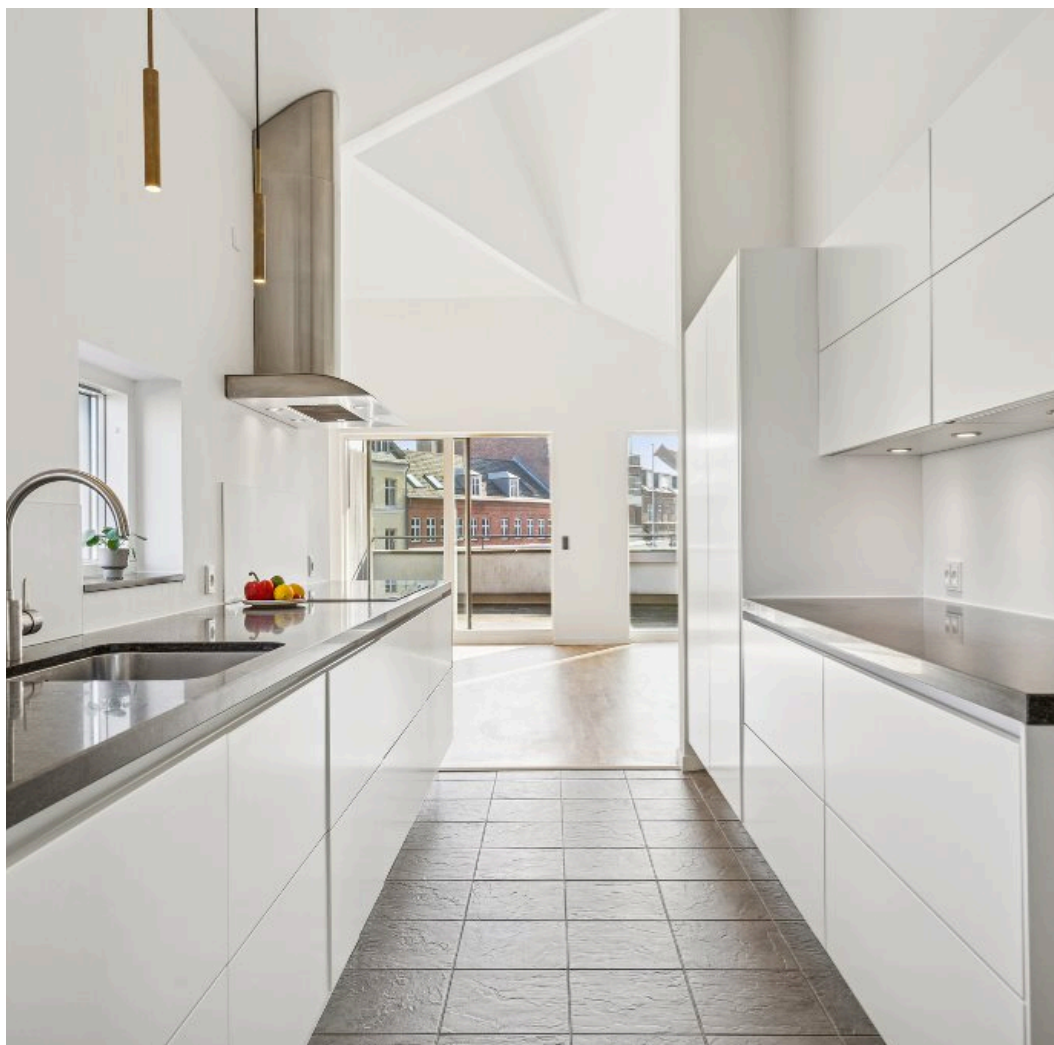
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Pia Schou Hansen

Adresse: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 37-X0001201
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

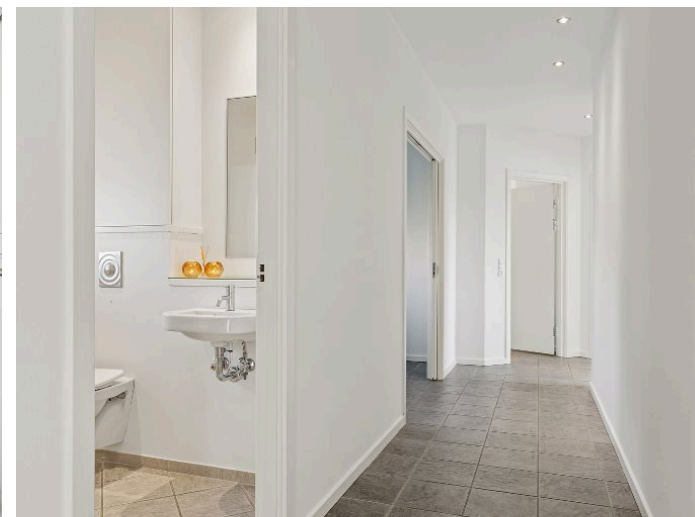
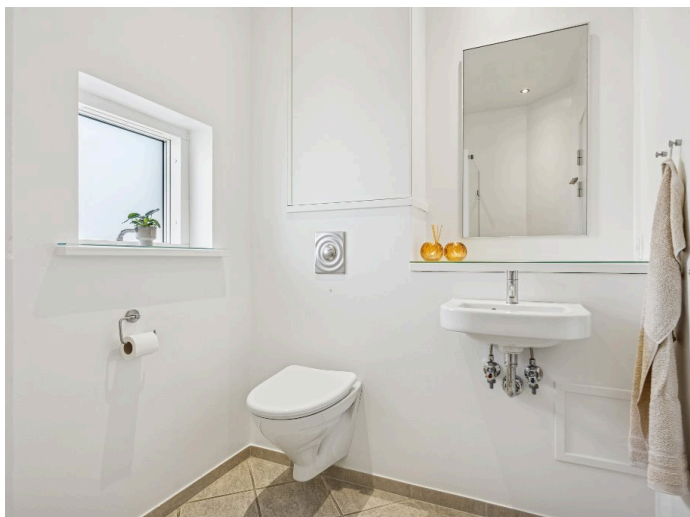
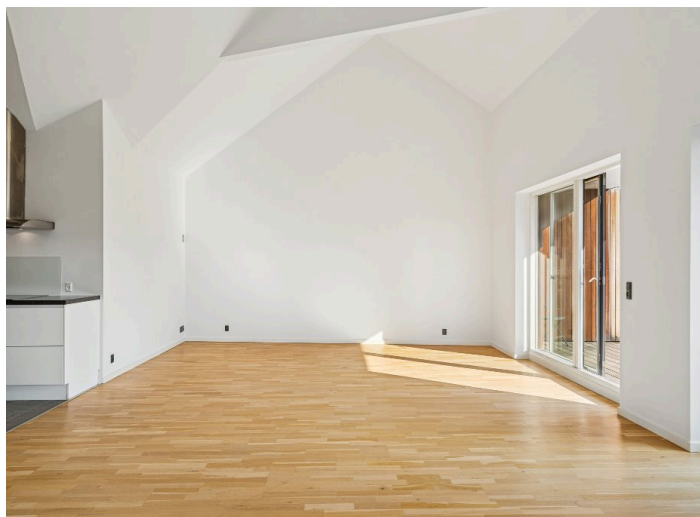
Dato: 22.4.2025



Adresse: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 37-X0001201
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

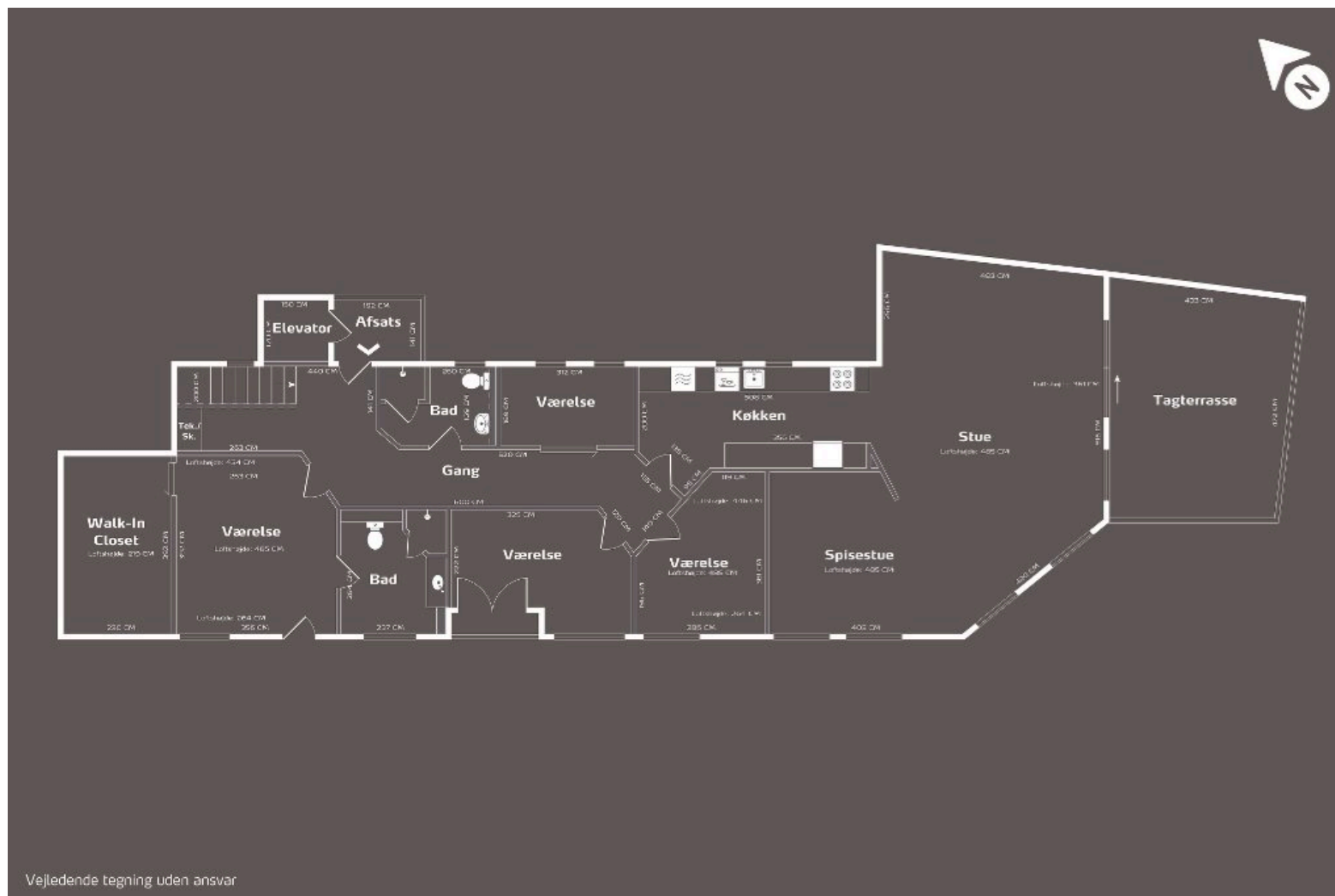
Dato: 22.4.2025



Adresse: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 37-X0001201
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 22.4.2025



Adresse: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 37-X0001201
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved Kommune
Matr.nr.: 100 Næstved Bygrunde
BFE-nr.: 280481
Ejerl.nr. 6

Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900 / 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 4.128.000,00
Grundværdi: 1.787.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.128.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.787.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 170 m²
Heraf tinglyst boligareal: 167 m²
Heraf andre arealer: 21 m²
BBR-boligareal: 167 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 183/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 54.900,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

20.10.1851 Servitutter i forhold til 99 ifølge deklaration mv
6.2.1908 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
30.5.1986 anm byrder Dok om fælles brandmur/gavl mv
18.1.1990 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
28.9.2007 Vedtægter for Ejelerlejlighedsforeningen Torvestræde 13 - 17 tillige lyst pantstift.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Eget kælderrum

Delvis overdækket cykelparkering i gården.

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Ukendt
type: Kogeplade mærke: Ukendt
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 37-X0001201
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja, særlige forhold for brandsikring af erhvervskøkken er opfyldt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000,00 Forbrug: .

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der betales kr. 1.200,00 - 1.500,00 i aconto til vand og varme afhængig af antallet af personer i lejligheden.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja, jf. vedtægterne § 18.

Husdyr: 4 stuefugle/akvarier op til 50 liter, 2 små skildpadder samt 1 mindre hund op til voksevægt 7 kg er tilladt, ellers se ordensreglement.

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.

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 gøres særligt opmærksom på at ejendomsværdiskat og ejendomsskat er anslået ud fra år 2024, idet lejligheden sælges som et dødsbo. Køber skal i den forbindelse kunne tåle en evt. stigning af ejendomsskat og ejendomsværdiskatten.

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

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.

Ændring i udgifter i kommende år

En køber gøres opmærksom på at der er istandsættelsesarbejde i de kommende år som forventes at medføre udgifter der ikke med rimelighed kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget, i form af udbedring af vandskade som følge af sætningsskade. Der henvises til besvaret ejerlejlighedsskema.

Renovation

Renovation fordeles pr. husstand ud fra tinglyst fordelingstal.

Ejendomsværdiskat/grundskyld anslået

... Fortsættes på side 5

Adresse: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 37-X0001201
 Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 21.052,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.300.000,00
Grundskyld 2025	kr. 13.814,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.650,00
Fællesudgifter	kr. 25.560,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Renovation 2025	kr. 2.050,00	I alt	kr.	4.337.650,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 149,94			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 62.626,74			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.772 md./ 285.260 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.081 md./ 228.968 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: 22.4.2025. 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: Torvestræde 15, 2. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.300.000Sagsnr.: 37-X0001201
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 22.4.2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

En køber gøres opmærksom på at ejendomsværdisskat/grundskyld er anslået for 2025 ud fra en boligskatteberegner, idet boligen sælges som dødsbo