

Salgsopstilling

Adresse: Farimagsvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Farimagsvej 21, st. 9 - en attraktiv lejlighed, der byder på en perfekt kombination af moderne komfort og central beliggenhed. Denne lejlighed er ideel for dig, der søger en bolig med nem adgang til byens puls og samtidig ønsker et roligt hjem.

Lejligheden er udstyret med nyere gulv, der sammen med de lydtætte vinduer sikrer et behageligt indeklima og en god akustik. Entreen byder velkommen med praktisk skabsplads, mens badeværelset imponerer med sit smukke terrazzogulv og rene, hvide vægge.

Stuens store vinduespartier giver rummet et naturligt lys og giver adgang til en rummelig altan, hvor du kan nyde de lune sommeraftener i fred og ro. Køkkenet er både pænt og funktionelt, og her er alt, hvad du behøver for at tilberede dine måltider.

Beliggenheden er uden tvivl et af lejlighedens store plusser. Med denne lejlighed er der mulighed for både udlejning og forældre køb, derudover finder du alt, hvad du behøver, inden for rækkevidde. Om du er til indkøb, cafebesøg eller kulturelle oplevelser, så er det hele lige uden for din dør.

For pendleren er denne lejlighed et oplagt valg, da du kan nå København på under en time med tog. Og med de planlagte forbedringer af ejendommens udvendige afskallinger i 2024, kan du se frem til en bolig, der kun bliver mere attraktiv med tiden.

Opdag det behagelige byliv med denne indbydende lejlighed på Farimagsvej - et hjem, der er klar til at danne rammen om dit næste kapitel.

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.

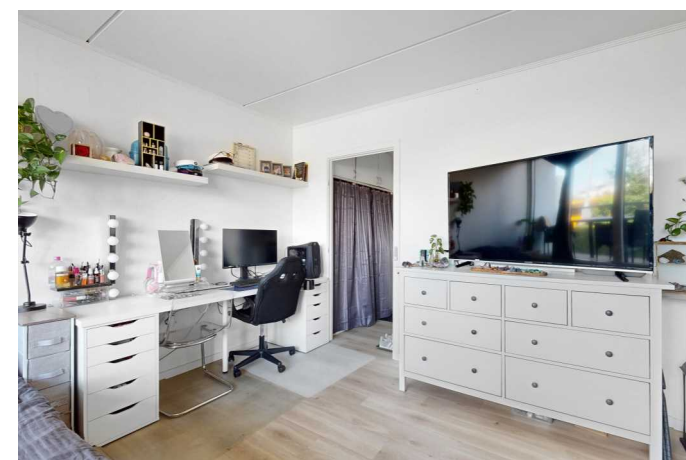
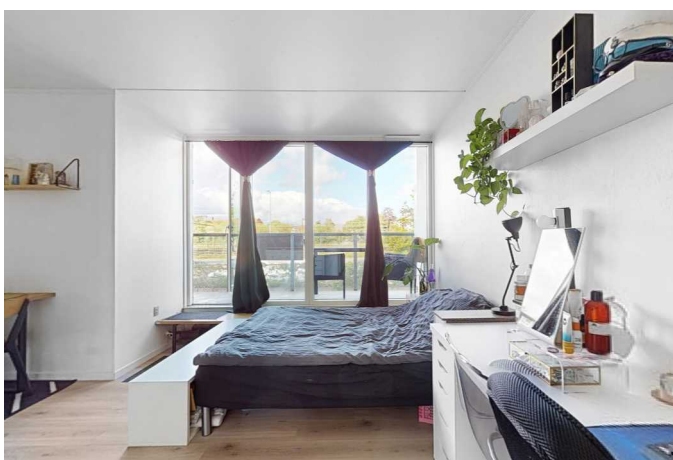
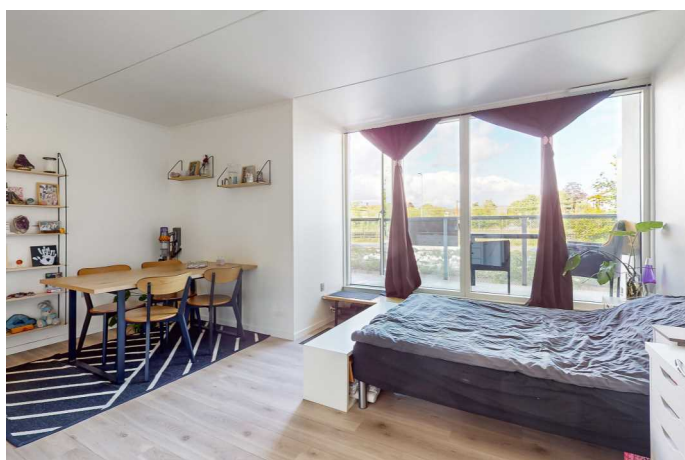
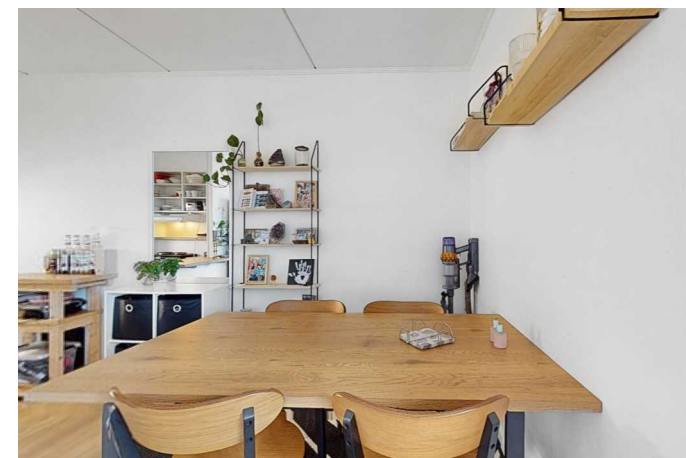
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Farimagvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

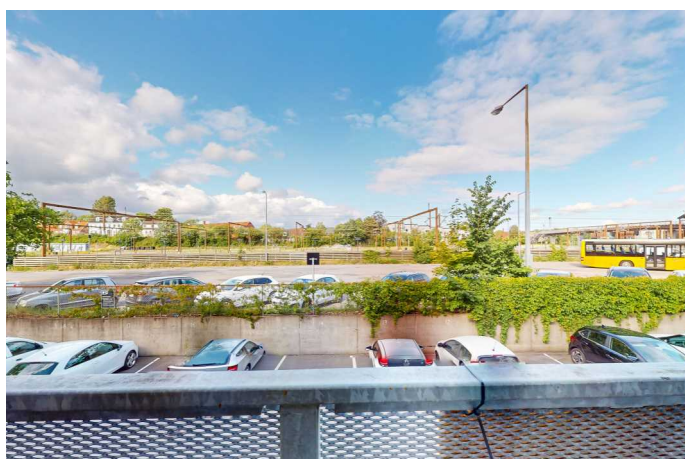
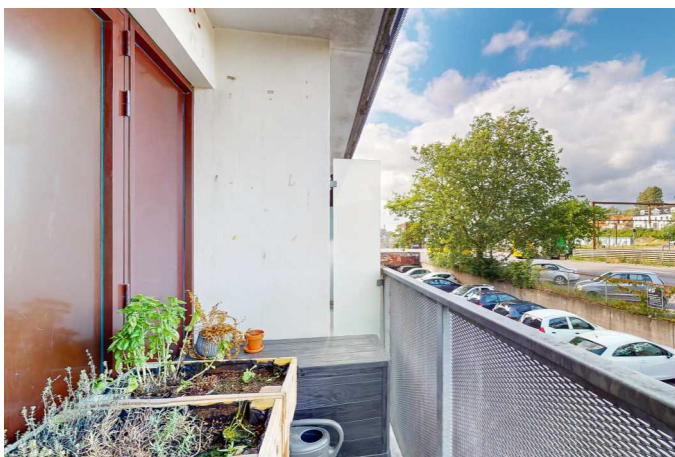
Dato: 26.06.2024



Adresse: Farimagvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000

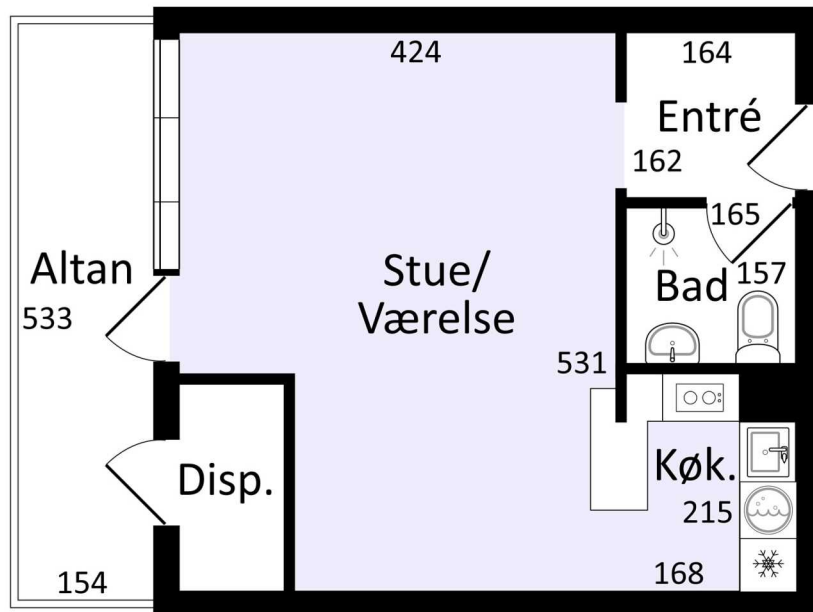
Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 26.06.2024



Adresse: Farimagsvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Farimagsvvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 99 b Næstved Markjorder
BFE-nr.: 282645
Ejerl.nr.: 35
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 524.000 kr.
Grundværdi: 197.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 419.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 157.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskabet - Wasco
Vaskemaskinen - Hotpoint Ariston
Ovenen - Wasco
Emhætten - Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 33 m²
Heraf tinglyst boligareal: 33 m²
BBR-boligareal: 38 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 33/2211
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 8.000 kr.
I form af: Anden hæftelse - Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
For Næstved Bymidte
000 for regulering af spillehaller i Næstved by

Kommuneplaner:
KOMMUNEPLAN 2021
Hovedcenter Bymidten, Banegårdspladsen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 01.10.1888 lbnr. 946786-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 2 lyst d. 13.01.1890 lbnr. 946787-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 3 lyst d. 15.12.1890 lbnr. 946788-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 4 lyst d. 22.07.1895 lbnr. 946789-28 Tillægstekst Dok om jordstrimmel mv Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 5 lyst d. 29.09.1898 lbnr. 946790-28 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 6 lyst d. 29.09.1898 lbnr. 946791-28 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 7 lyst d. 19.11.1969 lbnr. 13186-28 Anmærkning anm byrder Tillægstekst byggeret, Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 8 lyst d. 11.09.1970 lbnr. 946792-28 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 9 lyst d. 29.10.1979 lbnr. 37293-28-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 28_B-N_525
Nr. 10 lyst d. 18.01.1990 lbnr. 1281-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_E-N_199

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Parkeringsplads (fælles)

Adresse: Farimagsvvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 487,50 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 700 pr. måned til vand

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Farimagsvvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.138	Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	1.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Ejerforening	kr.	7.980	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Deltagelse fælleslån	kr.	300	Berigtigelse, ANSLAET	kr.	5.000
Ekstra EF bidrag/vindueslån	kr.	3.084			
Renovation	kr.	1.930	I alt	kr.	662.250
Rottebekæmpelse	kr.	24	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		16.999			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.751 md./ 45.013 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.000 md./ 36.005 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: 20.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Farimagsvej 21, st. 9., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: SC-0021-0027
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 26.06.2024

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: Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 2798 pr. 31.12.204.
--	---

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering