

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: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Beskrivelse:

I Næstelsøs fredfyldte omgivelser, cirka syv kilometer fra Næstved centrum, ligger denne dejlige landejendom, der nu kan blive jeres. Her er tale om en velholdt gård, hvis fine faciliteter giver optimale forhold for jer, der ønsker at udleve drømmene om livet på landet.

Stuehuset er på 159 kvadratmeter, som blandt andet indeholder tre værelser, to badeværelser og et stort køkken-alrum. I kan tillige se frem til en flot udestue, som har udgang til den grønne have. Denne er anlagt med et stort terrasseområde, og her er også opført et højsoleret hønsehus, der har plads til tre stammer høns.

De tilhørende udbygninger inkluderer både en kostald og en løsdribsstald, og i den ene længe er der plads til at etablere fire hestebokse. Hertil får I en lade og et stort maskinhus samt en muret dobbeltgarage med to porte. Ejendommen er godkendt til dyrehold med kødkvæg, og her er endvidere godkendt vaskeplads og opsamlingsbeholder med pumpe. Da ejendommen endnu ikke er udmatrikuleret, er der mulighed for, at tilkøbe mere jord /engarealer idet den oprindelig ejendom er på ca. 8 ha.

Stuehuset er opført i halvandet plan, og indretningen er klassisk med opholdsrum i stueplan og soveafdeling på førstesalen. Sidstnævnte indeholder de tre værelser, hvoraf det ene er et gennemgangsværelse. Herudover er der et gæstetoilet og et loftsrum. Fra det oplagte soveværelse samt reposen har I direkte udgang til en overdækket altan, der vender mod syd. Her kan I slappe af i solen med idyllisk udsigt over landskabet.

I stueplan finder I det stemningsfulde køkken-alrum og en stor stue. De to opholdsmiljøer ligger i åben forbindelse, og stuen er udstyret med en varmegivende brændeovn. Her er også en dobbeltdør ud til terrassen samt adgang til den dejlige udestue. Planløsningen afrundes af de to badeværelser og en entré, og slutteligt er her et praktisk vaskehus og kolonialrum. Dette ligger i forbindelse med fyrrummet, som har pillefyr.

Med bopæl i Næstelsø kan I nyde hverdagen i rolige rammer med åbne vidder og højt

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: Henrik Nielsen

Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

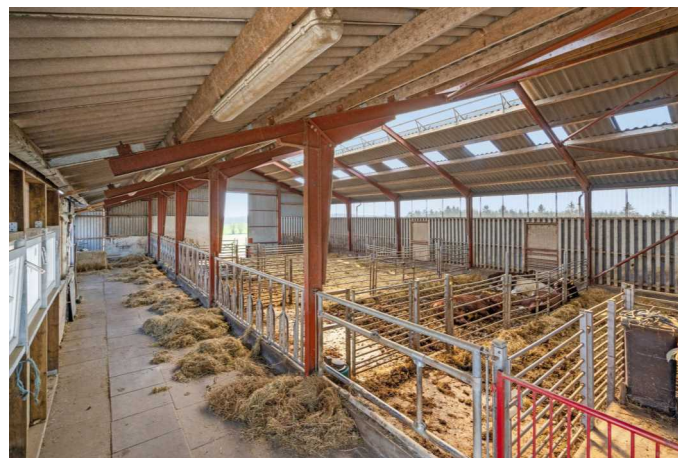
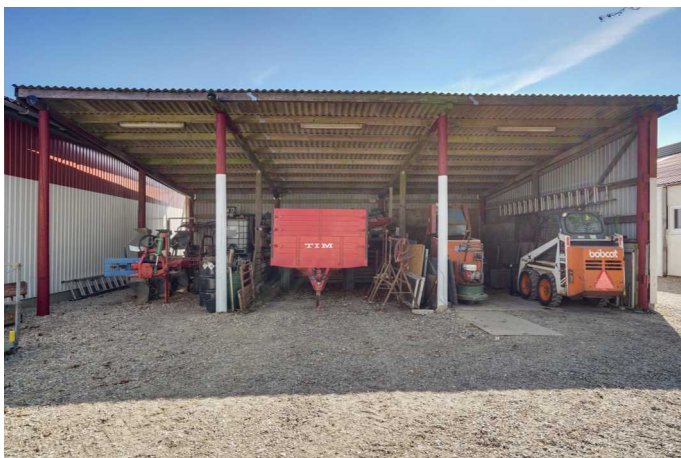
Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

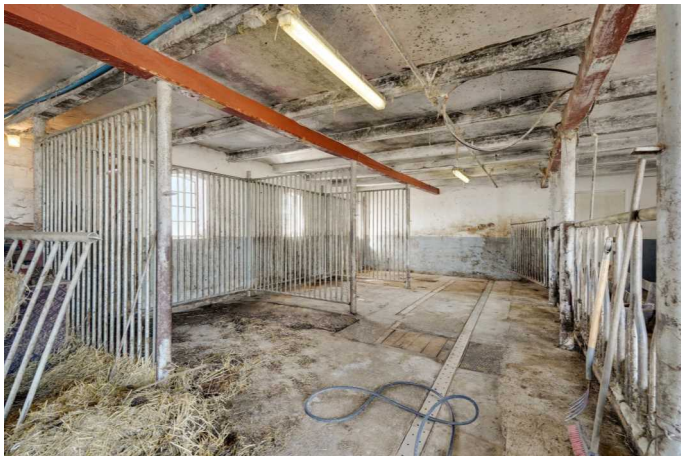
Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

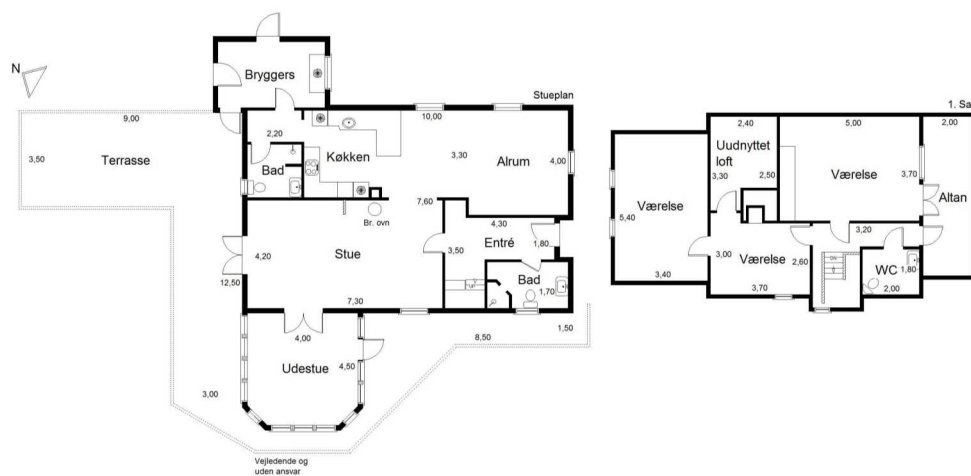
Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023



Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023

Matrikel betegnelse og grundareal

Der sælges alene en del af matr. 1e og areal er anslået.

1 e Næstelsø By, Næstelsø

Arealer i alt

Areal

1,7000 ha

1,7000 ha

Heraf vej

402 m²

402 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Stald og lade

135 m²

Nr. 3 Garage

72 m²

Nr. 4 Maskinhus med silo på 300 tønder

250 m²

Nr. 5 Åben overdækket bygning

90 m²

Nr. 6 Løsdriftstald

307 m²

Nr. 7 Hønsehus

12 m²

Nr. 8 Staklade - opført uden godkendelse

150 m²

Bygningsareal i alt

1.016 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der er mulighed for tilkøb af meget velholdt maskinpark som kan bruges til drift af gårdens jord

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Om afløbsforhold oplyses:

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Ja Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Læplantning

Tiiskud til plantning af læhegn modtaget

Ja Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Ja Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Ja Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

I henhold til Danmarks Miljøportal og arealinfo er der nedenstående registreringer på ejendommen

Beskyttet natur - mose

Beskyttet vandløb

Drikkevandsinteresser

Sløjfet boring

Derudover gøres der opmærksom på, at ejendommen er beliggende tæt på et råstofinteresseområde

Der henvises i øvrigt til Danmarks Miljøportal samt ejendomsdatarapporten for nærmere oplysninger da ovenstående listen ikke er udtømmende.

Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: landbrug / beboelse
Ifølge: Tingbog
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 1 e Næstelsø By, Næstelsø
BFE-nr.: 8320443
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig + privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - pillefyr
Opført/ombygget år: 1913

Arealer

Grundareal udgør: 1,7000 ha
- heraf vej 402 m²
Grundareal ifølge: 137 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 27 m²
- heraf Udestue 6 m²
Kælderareal: 49 m²
Udnyttet tagetage: 159 m²
Boligareal i alt: 1.016 m²
Andre bygninger: 1.016 m²
- heraf driftsbygninger m.v.
Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 21.03.2022

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 2.895.000 kr.
Heraf grundværdi: 900.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.320.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat: 900.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 26.01.1965 lbnr. 933363-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, trixanlæg mv Filnavn: 28_N-N_236
Nr. 2 lyst d. 30.12.1965 lbnr. 933434-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Filnavn: 28_N-N_348
Nr. 3 lyst d. 21.03.1978 lbnr. 9055-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 7A Filnavn: 28_N-N_348
Nr. 4 lyst d. 25.05.1994 lbnr. 26921-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_N-N_287
Nr. 5 lyst d. 17.06.1994 lbnr. 30596-28 Tillægstekst Dok om olietrykstation mm, Vedr 6D
Nr. 6 lyst d. 10.06.1999 lbnr. 500724-28 Tillægstekst Dekl. om afløbsledning mv. Filnavn: 28_N-N_279

Planer vedtagne:

Kommuneplanstrategi 2019 for Næstved Kommune -
https://dokument.plandata.dk/70_9620819_1567492752136.pdf

Planer forslag:

Turismetillæg til planstrategi 2016-27 -
https://dokument.plandata.dk/70_4020719_1515762042899.pdf

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: Træpiller og elvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Træpiller 7,5 tons kr. 23.300

El til opvarmning 944 kWh kr. 2.700

El til andet 18.700 kr.

Samlet energi udgift 44.700 kr.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	22.500	Kontantpris/udbetaling	2.895.000
Husforsikring	5.800	Tinglysningsafgift af skødet	19.250
Ejendomsværdiskat	21.344	I alt	2.914.250
Renovation	3.702		
Rottebekæmpelse	200		
Skorstensfejning anslået	850	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	54.396		

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/nettoydelser 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.825 md./ 201.902 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.459 md./ 161.504 år v/25,00%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.03.2023

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 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/landingsseite>

Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023

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:

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
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.700.000	1.692.914	1.696.132	DKK	0,16	32.682	25,75	2,58			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgssopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgssopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgssopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Dieseltank

Overjordisk dieseltank på 1200 L fra 2007 i drift

Olietank

Overjordisk tank fpå 450 L fra 2003 ikke i drift jf. BBR

Jordforurening - Registreret

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. Om forureningen oplyses der, at det drejer sig om et areal på ca. 2700 m2 som har været brugt som affaldsdepot, arealet er beliggende væk fra ejendommen i det lille skov område.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Adresse: Næstelsø Præstemark 13, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 1511
Ejerudgift/md.: 4.533

Dato: 29.03.2023

Forsikringsforhold:

Der henvises til forsikringspolice f.s.v.a. forsikringsdækning på de øvrige bygninger.

Der gøres samtidig opmærksom på at præmien til forsikring i ejerudgifter alene gælder for ejendommens forsikring og ikke maskiner og dyr.