

Salgsopstilling

Adresse: Slænevej 12, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 430000314
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 22.6.2026



Beskrivelse:

Et hjem til den store familie — med plads til jeres drømme tæt på Lille Næstved Skole.

Nogle huse er færdige. Andre venter på dig - så du kan sætte dit eget præg. Slænevej 12 tilhører den sidste kategori.

Huset har en god grundsubstans, en generøs grøn have og en stor terrasse, der allerede nu indbyder til lange sommermiddage og aftenluft med fuglesang. Køkken og badeværelse vil de fleste nok forny - og det er netop her, muligheden ligger: Du får chancen for at sætte dit helt eget præg fra grunden, og skabe præcis det hjem, I gerne vil have,

Naturen som nabo: Udenfor venter et kvarter, der giver ro i hverdagen. Den bynære Vridsløse Skov med hundeskov, bålpladser og naturlegeplads er næmt til fods — en grøn lunge, der gør den daglige gåtur til en fornøjelse året rundt. Næstved er omgivet af sin Grønne Ring, et sammenhængende bælte af skov og natur, der binder byens åndehuller sammen. Og når weekenden kalder på noget særligt, er Gavnø Slot og Park med sine pragtfulde haver og tulipanfestival kun et par kilometer væk — et af Sydsjællands fineste udflygtssted.

Hverdagen er nem her: REMA 1000 og Kvickly ligger begge tæt på til de daglige indkøb, og Næstved Storcenter samt det hyggelige Sct. Jørgens Park i bymidten giver rigeligt med muligheder, når der er brug for lidt mere. Byen har et levende handelsliv med lokale specialbutikker, bagerier og restauranter. Børnefamilier vil sætte pris på Lille Næstved Skoles nærhed, og kommunens mange daginstitutioner sikrer gode pasningsmuligheder tæt på hjemmet. Børnene kan gå langs en sti bagved huset - hen til skolen.

Let forbundet med verden: Med nem adgang til motorvejen og tog mod København er der god forbindelse til resten af Sjælland — uden at du behøver gå på kompromis med roen og pladsen.

Indretning: Stor entré, 3 værelser med trægulve, lyst badeværelse med brus, stort hvidt spisekøkken med masser af skabe, stor stue med udgang til den store terrasse og have, bryggers med bruseniché og skabe, hvor familiens tøj vaskes og lægges sammen, 3 værelser, gæstetoilet.

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.

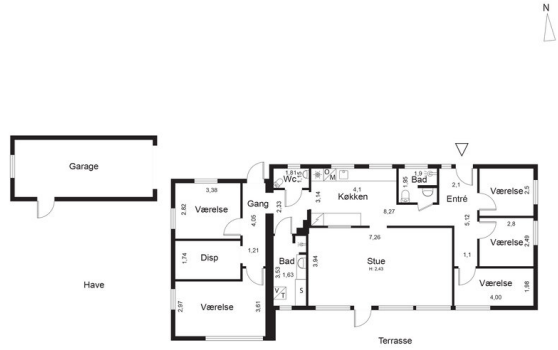
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Slænvej 12, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 430000314
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 22.6.2026



Vejedende tegning uden ansvar.

Adresse: Slænevej 12, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 430000314
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 22.6.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 2cp Grimstrup, Næstved Jorder
BFE-nr.: 5383009
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat/fælles
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.829.000,00
Grundværdi: 1.058.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.463.200,00
Grundlag for grundskyld: 846.400,00

Arealer **

Grundareal:	939 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Garage	24 m ²

*** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.*

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.*

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.4.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.10.1968 Byplanvedtægt nr. 3
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Keramisk Kogeplade mærke:
type: Emfang mærke:
type: Indbygnings ovn mærke: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Slænevej 12, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 430000314
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 22.6.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Udvidet vandskade Kosmetiske forskelle Bolighjælp Mere Tryghed - Byggematerialer - Mekaniske funktionsfejl i faste elektriske installationer - Skade lavet af dyr - Haveanlæg ved tyveri, hærværk og påkørsel

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300,00 Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Slænevej 12, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.095.000

 Sagsnr.: 430000314
 Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 22.6.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.462,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2022	kr. 8.295,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 10.334,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 134,83	I alt
Renovation	kr. 4.607,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.833,15	

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.504 md./ 138.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.247 md./ 110.964 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: 28.5.2026. 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: 1/10 - 1/4. **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.

Adresse: Slænevej 12, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 430000314
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 22.6.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Vides ikke

Oplysninger indhentes.

Adresse: Slænevej 12, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 430000314
Ejerudgift/md.: kr. 2.569

Dato: 22.6.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.