



REAL

Fløjtevej 48, 4700 Næstved

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	110
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.373	Grund m2	535
Byggear	2004	Energimærke	C

Sagsnr. **36125237**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved City ApS
v/ Mogens Hansen / CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. 32117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

REAL

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: Fløjtevej 48, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36125237
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 07.08.2025



Beskrivelse:

På en rolig villavej i det attraktive Holsted Nord-kvarter i Næstved finder du dette indbydende og velholdte rækkehus fra 2004. Fløjtevej 48 er en ideel bolig for både den lille børnefamilie, det modne par eller den enlige, der ønsker et nemt og bekvemt hjem med god plads – alt sammen i ét plan.

Boligen rummer 110 m² og fremstår både lys og indbydende. Indretningen er gennemtænkt og funktionel med et åbent køkken i direkte forbindelse til stuen, hvorfra der er udgang til terrasse og en overskuelig have. Her kan du nyde de lange sommeraftener i fredelige omgivelser. Derudover byder boligen på to gode værelser, et lyst badeværelse med bruseniche, et praktisk bryggers og entré.

Ejendommen er opført i pæne, gule mursten med røde tagsten og termovinduer.

Området er særligt populært på grund af det lukkede vejnet og de mange stisystemer, der giver tryk adgang til skole, daginstitutioner og grønne områder. Indkøb, offentlig transport og Næstved Storcenter ligger desuden kun få minutter væk.

Fløjtevej 48 er en bolig, der både emmer af hjemlig hygge og praktisk komfort – og hvor du kan flytte direkte ind.

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: Mogens Hansen

Adresse: Fløjtevej 48, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36125237
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 07.08.2025



Badeværelse



Stue



Alrum



Værelse



Køkken



Gang

Dato: 07.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fløjtevej 48, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36125237
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 07.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	6 ba Vridsløse By, Herlufsholm
BFE-nr.:	8991574
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.338.000 kr.
Grundværdi:	1.387.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.870.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.109.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	535 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	144 m ²
- heraf Carport	34 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fløjtevej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Ovn, mrk. Bosch. Kogeplader, mrk Bosch. Emhætte, mrk. Thermor. Køle-fryseskab, mrk. Bosch. Opvaskemaskine, mrk. Seimens.
Vaskemaskine og tørretumbler, mrk. Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fløjtevej 48, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36125237
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 07.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 10.830,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forventede årsforbrug: 911 m3 á 5,9694 = kr. 5.438,10

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening:

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFASforurening.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Vi samarbejder med JYSKE BANK:

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen. Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.



Adresse: Fløjtevej 48, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36125237
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 07.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.539	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	10.874	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	2.712	Tinglysningsskødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	2.619.094
Grundejerforening	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	138			
Ejerudgift i alt 1 år		28.476			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.049 md./ 168.589 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.294 md./ 135.526 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: 06.08.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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/landingside>



Adresse: Fløjtevej 48, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36125237
Ejerudgift/md.: kr. 2.373

Dato: 07.08.2025

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:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Kommuneplaner, forslag:

Kommuneplan 2025 for Næstved

Rammeområde:

Nr. 1.5 B47.1 - Trompetvej-Fagotvej-Fløjtevej-Tubavej 2021

Kommuneplanramme, forslag:

Nr. 1.5 B47.1 - Trompetvej-Fagotvej-Fløjtevej-Tubavej 2025

Lokalplan:

Nr. B47.1-1 for et område til boliger, Kontorerhverv, Lokalcenter og offentlige formål nord for Holsted Allé

Varmeplaner:

Varmeplan 2022-2030 for Næstved by - Holsted Nord

Varmeforsyning:

Der er mulighed for kollektiv varmeforsyning for ejendommen - Fjernvarme opvarming

Område med forsyningsforbud, vedtaget:

Ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud mod opvarmning med el

Bevaringsværdi:

Ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger på ejendommen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.03.2001 lbnr. 6780-28 Dok.ang. kloakanlæg,materiale- kørsel, grundejerfor.m.v. Vedr.6DE
Nr. 2 lyst d. 12.06.2002 lbnr. 19817-28 Anmærkning anm byrder Dok om byggepligt m.v.
Nr. 3 lyst d. 16.08.2002 lbnr. 28656-28 Tillæg til dok.lyst 16/3 2001 dagbogsnr. 6780:aflysning af byggepligt og salg. Vedr. 6DE

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis