



REAL

Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.014	Grund m2	624
Byggear	1850	Energimærke	F

Sagsnr. **36525235**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

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: Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36525235
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 26.12.2025



Beskrivelse:

Turen går til Blangslev, hvor I skal introduceres til et hyggeligt bondehus med bindingsværk og stråtag. Boligen på 100 charmerende kvadratmeter ledsages af en have, der fuldender den allestedsnærværende idyl.

De sorte bindingsværkspartier står i flot kontrast til de hvide tavle, lysegrå vinduesrammer og vinrøde gavle. Huset har fået det passende navn "Ønskebo" og kan fejre 175 års fødselsdag i år, og med den alder følger en masse sjæl og charme. I træder således indenfor i en afslappet og hjemlig atmosfære, der især har noget at gøre med fritlagte loftsbjælker og plankegulve.

Stueetagen er praktisk indrettet med en vinkelstue, der munder i et fint køkken. Fra bondehusvinduerne er der kig til haven og kvarteret, og I kan således følge med i det hele. Videre på denne etage venter et badeværelse og et bryggers, ligesom der også er et værelse. De resterende to værelser er placeret på den gode første sal.

Der er virkelig noget at glæde sig til i baghaven, der emmer af dansk idyl, når det er bedst. Åbne og overdækkede fliseterrasser byder sig til, og videre har I plænen med stedvis beplantning, drivhus og flagstang. Der er også et par gode udhusbygninger, som gavner praktikken.

I finder hele pakken i Blangslev, der er en lille landsby omkranset af marker sydøst for Mogenstrup. I byen er der eget supermarked, som I kun får 300 meter til, mens jeres behov for skole, institutioner, idrætsfaciliteter og lignende imødekommes i nabobyerne. Postnummeret hedder Næstved, og hertil er der omtrent ti kilometer. Bemærk også den nemme adgang til motorvejens forbindelser.

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: Gitte Kristensen

Adresse: Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36525235
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

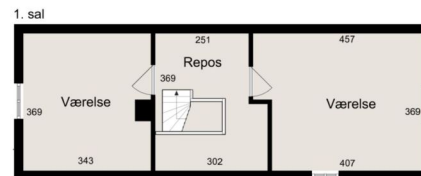
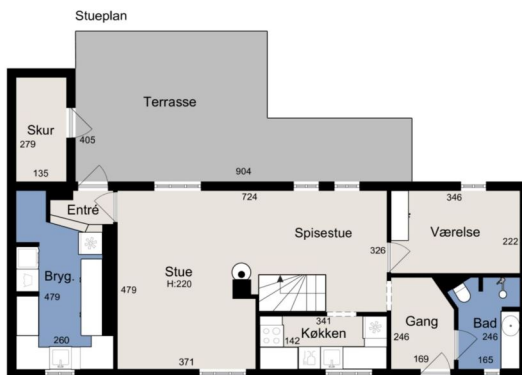
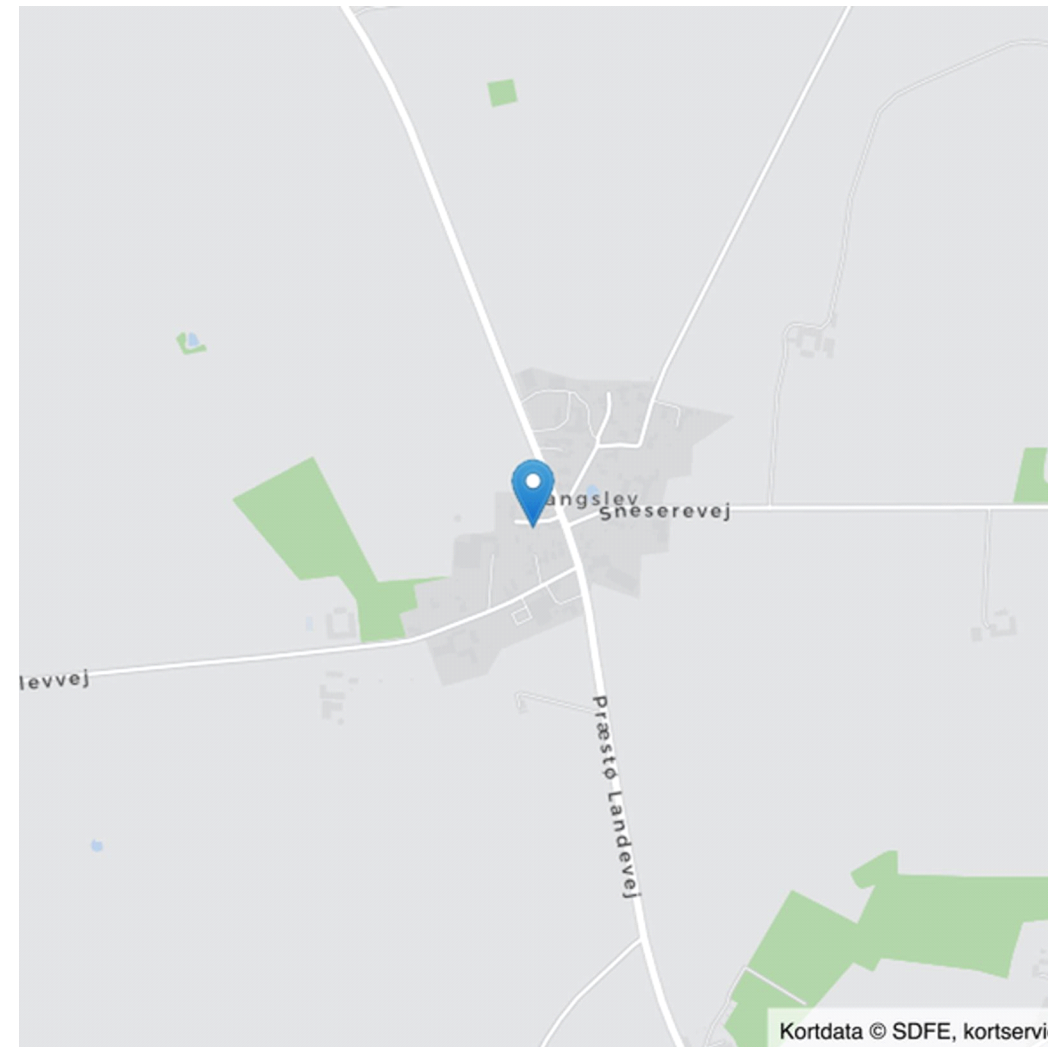
Dato: 26.12.2025



Adresse: Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36525235
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 26.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36525235
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 26.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	31 Blangslev By, Hammer
BFE-nr.:	2559235
Zonestatus:	Landzone
Vand:	NK Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK Forsyning
Varmeinstallation:	Pilleovn
Opført/ombygget år:	1850

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.014.000 kr.
Grundværdi:	428.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	811.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	342.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	624 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	16 m ²
Udhus:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2021
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:
Ingen

Øvrige planer:

Varmeplan - Varmeplan 2022-2030 nr. 11198628

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.02.1948 lbnr. 922205-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
28_Z-N_518

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36525235
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 26.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 17.125 Forbrug: 7.293,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Pilleovn
Ejendommens supplerende varmekilde: El
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen klassificeret som bevaringsværdi 4.

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

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: Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36525235
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 26.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.137	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	3.356	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.730
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	11.940	I alt	kr.	1.175.480
Skorstensfejning	kr.	603			
Rottebekæmpelse	kr.	117	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

24.167

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.230 md./ 74.756 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.012 md./ 60.138 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: 26.12.2025
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:** Der henvises til side 5

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: Flinttoftevej 3, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36525235
Ejerudgift/md.: kr. 2.014

Dato: 26.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	544.734	544.734	557.296	DKK	5	40.841	26,50	5,38			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Electrolux
Emhætte, mrk. Asko
Ovn, mrk. Gorenje
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Vaskemaskine, mrk. Bosch
Tørretumbler, mrk. Bosch
Skabsfryser, mrk. Wasco

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.

Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.