

REAL



Kalbyvej 1, 4684 Holmegaard

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	1.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.400	Grund m2	1.379
Byggear/ombygget	1900/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **36125287**

RealMæglerne Næstved City ApS

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

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: Kalbyvej 1, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36125287
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

På en rolig beliggenhed i Holmegaard finder du denne rummelige og charmerende villa, som byder på en god planløsning med plads til hele familien. Her får du et hjem med masser af muligheder, funktionelle rum og en indretning, der passer perfekt til både hverdag og hyggelige stunder.

Boligen har en entré, hvorfra der er adgang til et af husets to badeværelser samt et praktisk bryggers. Det store køkken ligger centralt placeret og har en god sammenhæng til spise-stuen – ideelt til samvær og fælles måltider. Herfra er der adgang til den store stue, som med sin generøse størrelse giver rig mulighed for at indrette både sofa- og opholdsafdeling.

På førstesalen finder du boligens værelsesafdeling med hele fire værelser, som giver fleksibilitet til både børneværelser, kontor eller hobbyrum. Derudover er der et repos, der binder etagen fint sammen og kan anvendes som en lille hygekrog eller ekstra opbevaringsplads.

Her får du en villa med plads til at skabe netop det hjem, du drømmer om – og med sin beliggenhed i Holmegaard er du tæt på både natur og hverdagens nødvendigheder.

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: Kalbyvej 1, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36125287
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.09.2025



Badeværelse



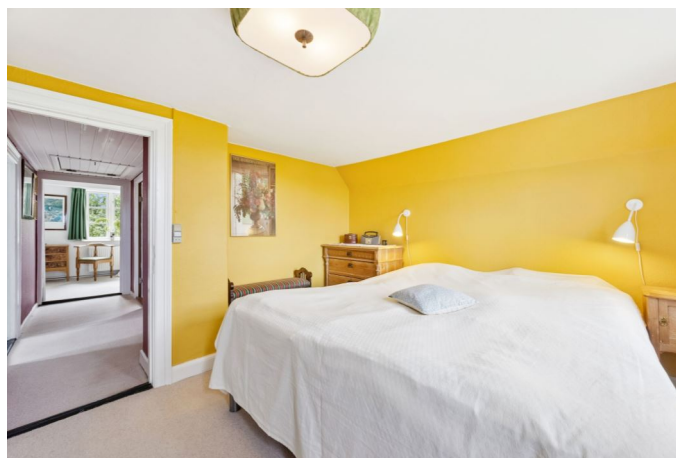
Stue



Værelse



Stue



Værelse



Stue

Dato: 30.09.2025



Adresse: Kalbyvej 1, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36125287
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4 b Kalby By, Holme-Olstrup
BFE-nr.:	2565518
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.531.000 kr.
Grundværdi:	563.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.531.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	713.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.379 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Udhus:	84 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Kommuneplaner, forslag:

Kommuneplan 2025 for Næstved

Spildevandsplan:

Kloakopland - ØGN

Ejendommen er "seperatkloakeret" i form af minirensningsanlæg (spildevand) og direkte udledning af overfladevand.

Bevaringsværdi:

Ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger på ejendommen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.04.1958 lbnr. 885-28 Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_C-N_349

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Voss. Emhætte mrk. Voss. Køle-/fryseskab mrk. Bosch. Fryser mrk. Vestfrost. Opvaskemaskine mrk. Electrolux.
Vaskemaskine mrk. Bosch. Tørretumbler mrk. AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kalbyvej 1, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36125287
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 8.107,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug: kr. 16.661,09 for 7.862 kWh

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 C.



Adresse: Kalbyvej 1, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36125287
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.809	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	6.915	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	6.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	1.317.608
Skorstensfejning	kr.	428	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	167			
Årligt service minirensanlæg	kr.	3.133			
Ejerudgift i alt 1 år		28.804			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.903 md./ 82.832 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.605 md./ 67.258 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: 28.09.2025
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.



Adresse: Kalbyvej 1, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36125287
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 30.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforening:

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

Ejendommen er **ikke** beliggende i et område som er klassificeret som lettere foruren.

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er

produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Afvigelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet følgende bygninger ikke er noteret på BBR:

Drivhus ca. 9 m2

Udestue ved udhus ca. 6 m2

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af de nævnte bygninger samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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