

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: Kærvej 2, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 34450001058
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Næsby Strand - Byggemodnet sommerhusgrund tæt på vandet

På denne lukkede grund er der mulighed for at bygge dit nye fristed. På grunden er der i forvejen et mindre udhus. Ellers er grunden delvist indhegnet af hæk og hegn.

Grunden er byggemodnet, hvilket betyder at der er betalt tilslutningsbidrag til vand, el og kloak.

Grunden er beliggende i et fredeligt sommerhusområde på Næsby Strand, som både er et naturskønt og børnevenligt område med lækker sandstrand med plads til leg i sandet og i vandet. Der er kun ca. 300 meter til stranden via stisystem. Desuden er der planer om, at opføre en stor, rund badebro med tilhørende sauna ved stranden for vinterbadere.

Området er nemt at tilgå med kun 5 minutters kørsel til nærmeste motorvejsforbindelse mod København og Fyn/Jylland, med ca. 1 times kørsel til København. Der er desuden kun ca. 100 meter til den lokale købmand, og kun ca. 15 minutters kørsel til Slagelse, som byder på gode indkøbsmuligheder.

Der er etableret et forholdsvist nyt dige, hvilket sikrer området for oversvømmelser i fremtiden.

Her er der mulighed for at opføre præcis det sommerhus, du altid har ønsket, i et skønt sommerhusområde. Drømmer du om et sted til afslapning, strandture og naturoplevelser, er denne grund det perfekte udgangspunkt!

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: Carsten Nordbo

v/ Carsten Nordbo
Smedegade 14
4200 Slagelse
mail@carsten-nordbo.dk
Tlf. 58 50 00 83
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Kærvej 2, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 34450001058
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 29.3.2025



v/ Carsten Nordbo
Smedegade 14
4200 Slagelse
mail@carsten-nordbo.dk
Tlf. 58 50 00 83
www.carsten-nordbo.dk

Adresse: Kærvej 2, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 34450001058
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 29.3.2025



Adresse: Kærvej 2, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 34450001058
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 18da Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2536308
Parcel nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til samletank

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 227.000,00
Grundlag for grundskyld: 181.600,00

Arealer

Grundareal udgør: 498 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

16.5.1952 Servitut vedr. byggelinier mv
4.9.1964 Servitut vedr. fællesarealer mv, færdselsret mv
27.11.1964 Servitut vedr. hegn, hegnsmur mv, samt friareal
27.11.1964 Servitut vedr. 18CK som fællesareal mv
13.1.1966 Servitut vedr. vej mv, samt benyttelse mv, Om resp se akt
26.9.1974 Servitut vedr. byggelinier mv 2-z lod til 2-b
8.1.2013 Servitut vedr. afløbsledninger i.h.t. ekspropriation.
11.12.2019 Servitut vedr. medlemspligt af Næsby Strand Digelag
Kommune rammeplan: 2022-33
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen 18d – Næsby Strand
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Kloakering

Skal tilsluttes offentlig spildevandsledning, når der bygges/udledes spildevand.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kærvej 2, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 34450001058
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 29.3.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der er ikke foretaget jordbundsundersøgelse.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Se nedenfor

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Kærvej 2, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 34450001058
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld 2025	2.016,00	Kontantpris/udbetaling	495.000,00
Rottebekæmpelse	75,25	Køberådgivning og berigtigelse af handel, anslået	10.000,00
Grundejerforening	250,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	4.850,00
Næsby Strand Digelag - drift	840,00	I alt	509.850,00
Næsby Strand Digelag - anlæg	1.920,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistilløse m.v.	
Ejerudgift i alt 1. år:	5.101,25	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.078 md./ 36.941 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.403 md./ 28.839 år v/ 26,56 %

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: 29.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kærvej 2, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 34450001058
Ejerudgift/md.: kr. 425

Dato: 29.3.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 2.

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 ejendomsskattereformen. 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.