

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: Dybkærvej 12, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001138
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Næsby Strand – Højtliggende hyggeligt sommerhus tæt ved stranden

Velkommen til Dybkærvej 12 – et charmerende og velbeliggende sommerhus i det attraktive Næsby Strand, hvor ro, natur og nærhed til vandet går op i en højere enhed. Ejendommen ligger på vandsiden i fjerde række fra vandet, og den børnevenlige sandstrand er blot 200 meter væk fra huset.

Sommerhuset er opført i 1973 i træ med betontegltag og delvist nyere vinduer - og rummer 70 velindrettede kvadratmeter.

Når du træder ind i sommerhuset, bliver du mødt af et lyst og rummeligt køkken, hvorfra der er åben forbindelse til stuen med plads til både spisebord og sofaarrangement – og med udgang til den skønne træterrasse. Herudover rummer sommerhuset 3 gode værelser samt et pænt badeværelse med bruseniche.

Grunden er på hele 998 m² og er ugeneret og lukket med en skøn have. På den sydvestvendte træterrasse er der god plads til at slappe af i solen – og til hyggelige grillaftener med familien. På grunden findes desuden en carport og et udhus, som er integreret i sommerhuset og velegnet til fx opbevaring af haveredskaber, havemøbler m.m. Haven er nem at vedligeholde og ligger fredeligt omgivet af grønne omgivelser og sommerhusstemning.

Beliggenheden er yderst attraktiv i et fredeligt sommerhuskvarter i fjerde række til vandet med kun 200 meter til stranden. Området er roligt, naturskønt og børnevenligt med en god sandstrand, og der er planer om at opføre en badebro med sauna – til glæde for vinterbadere. Den lokale købmand kan nås på cykel, og der er kun 15 minutters kørsel til Slagelse, hvor I finder shoppingcenter, caféer og biograf. Med motorvejen i nærheden kan København nås på cirka en times kørsel.

Bemærk: Køber må påregne, at der skal skiftes bræddebeklædning på solsiden.

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.

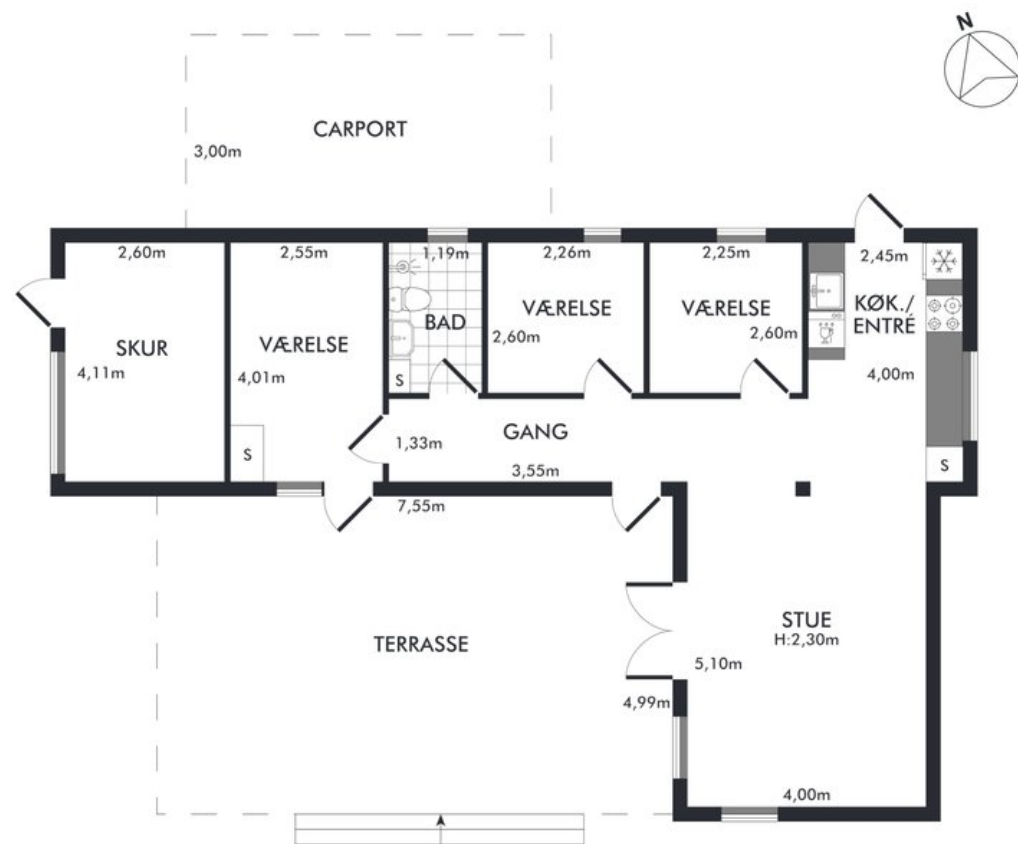
Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten Nordbo

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

Adresse: Dybkærvej 12, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001138
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 23.5.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Adresse: Dybkærvej 12, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001138
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 23.5.2025



Adresse: Dybkærvej 12, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001138
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 18fp Næsby ved Stranden, Kirke Stillinge
BFE-nr.: 2536373
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal udgør:	998 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
-heraf Carport	13 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.8.1967 Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv.
Kommune rammeplan: 2022-33
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Næsby ved Stranden
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.322.000,00
Grundværdi: 709.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.057.600,00
Grundlag for grundskyld: 567.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Indbygningsovn mærke:
type: Kogeplade mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Køle-/fryseskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Dybkærvej 12, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001138
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: El-varme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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.

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.

Adresse: Dybkærvej 12, Næsby Strand, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001138
Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.393,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.296,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 1.447,31	Køberådgivning og berigtigelse af handel, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 111,73	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.907,00	I alt
Grundejerforening	kr. 600,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.755,80	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.087 md./ 85.038 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.634 md./ 67.608 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: 23.5.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Dybkærvej 12, Næsby Strand, 4200 Slagelse
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 34450001138
 Ejerudgift/md.: kr. 1.396

Dato: 23.5.2025

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 afgiftspantebreve 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	530.724,23	530.724,23	418.948,40	DKK	1,00	26.966,46	26,25	6,93				