



REAL

Nyborgvej 37, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	2.660.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.966	Grund m ²	746
Byggeår/ombygget	1969/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **36526382**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nyborgvej 37, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.660.000

Sagsnr.: 36526382
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 20.08.2026



Flot renoveret etplansvilla i godt Næstvedkvarter

I bosætter jer i en fint renoveret villa, hvor planløsningen breder sig over ét plan i et godt kvarter i Næstved. Boligen byder på tre værelser, gode opholdsrum og en dejlig have med solrige terrasser, og samlet set skaber det hele en velfungerende ramme om hverdagen. Velkommen til.

Nærområdet forsyner jer med de vigtigste dagligdagsbehov inden for en overskuelig afstand. I har omtrent en kilometer til den nærmeste dagligvarebutik, og på samme vis er I placeret fordelagtigt, når det drejer sig om pasningstilbud, skole og idrætsfaciliteter. Offentlig transport er også lige ved hånden.

Huset er muret i gule sten, og hertil står det sorte hardieplank flot, og så er det vedligeholdelsesfrit. Den store stue udgør boligens samlingspunkt, hvor I får fin plads til spisebordet og en sofagruppe, og takket være de sydvendte ruder strømmer masser af dagslys ind. Loftet er ført til kip, hvilket yderligere understreger den luftige, lyse stemning, mens der også er en brændeovn. Fra stuen har I desuden direkte adgang til en overdækket terrasse, der udgør et ekstra, afskærmet rum, ligesom det tilstødende køkken toner frem med et skarpt og elegant design i form af hvide, glatte fronter og mørke bordplader.

Hjemmets tre værelser er fordelt således, at to af dem ligger i en separat afdeling forbundet af en gang, hvilket skaber afstand til fællesrummene, mens det tredje værelse er placeret særskilt. I får derudover et badeværelse, og i direkte forlængelse af køkkenet ligger et bryggers.

Udendørs venter jer flere opholdsmiljøer med terrasser både med og uden overdækning. Grunden er anlagt med græs, hvorved den er nem at passe. Til ejendommen hører desuden en carport samt flere skure, som giver jer god plads til parkering, cykler, haveredskaber og ekstra opbevaring.

Kontakt os for en fremvisning.

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 Olsen

Adresse: Nyborgvej 37, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.660.000

Sagsnr.: 36526382
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

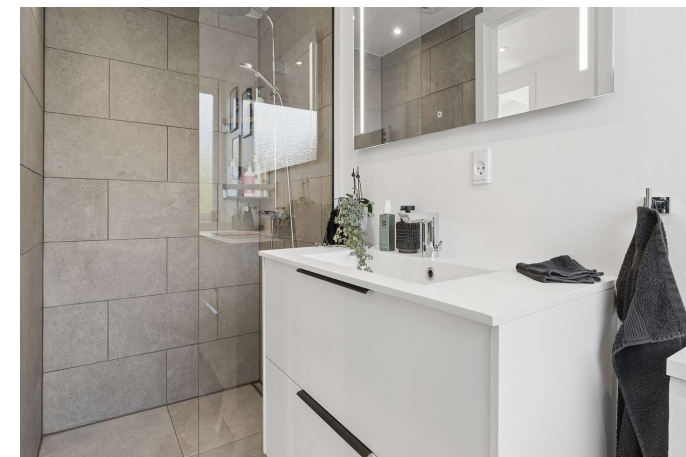
Dato: 20.08.2026



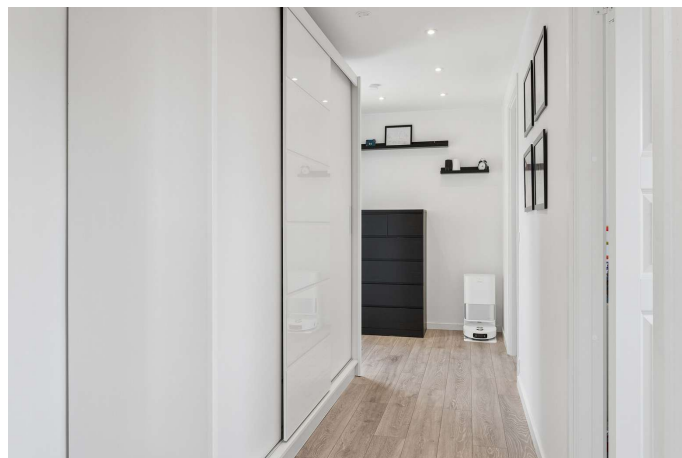
Dejlig lys stue med loft til kip



Stilrent køkken



Flot badeværelse



Gang til værelser og udgang til have



Hyggelige værelser

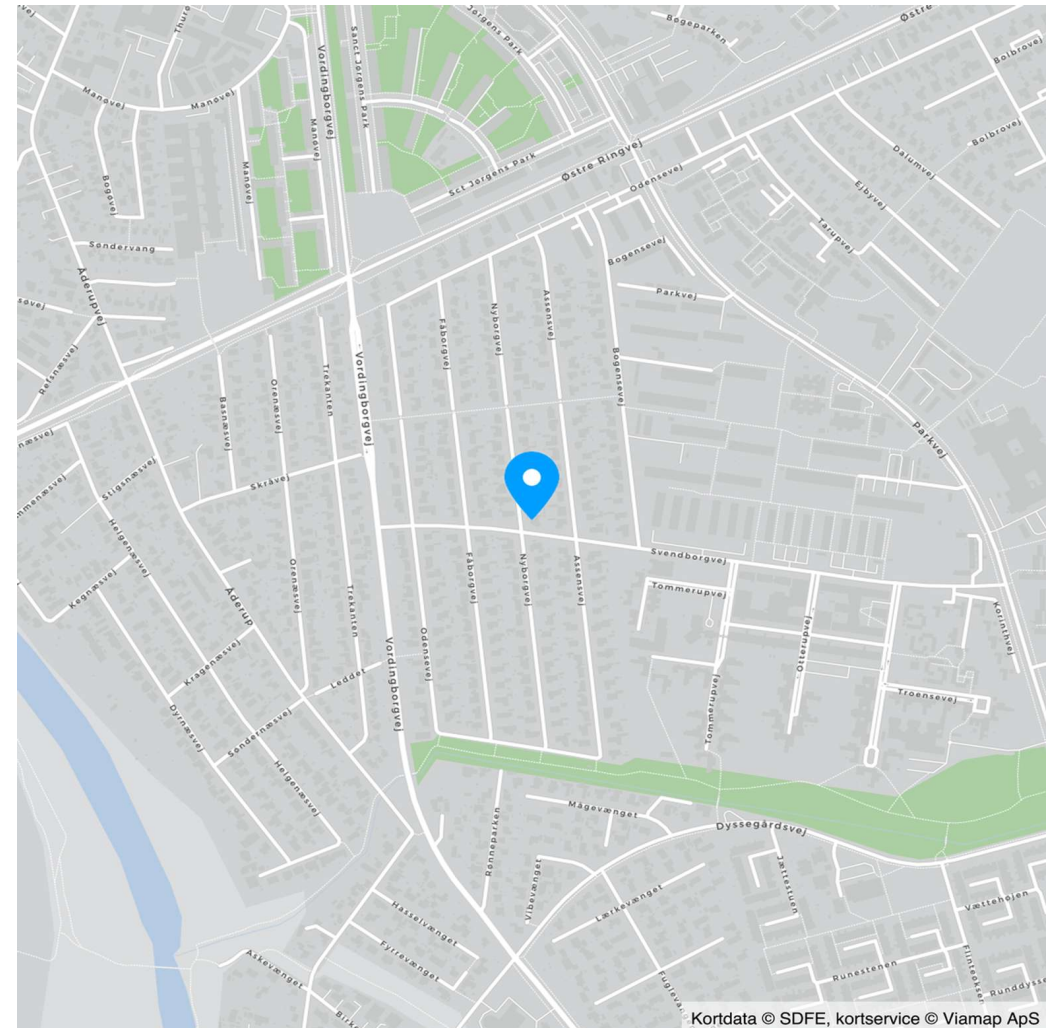


Stort soveværelse

Adresse: Nyborgvej 37, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.660.000

Sagsnr.: 36526382
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 20.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Adresse: Nyborgvej 37, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.660.000

Sagsnr.: 36526382
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 10dd Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.: 5381925
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.693.000
Grundværdi: 836.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.354.400
Grundlag for grundskyld: 668.800

Arealer**

Grundareal: 746 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Carport: 24 m²
Carport: 15 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.05.1963 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 1.3 B20.2 - Trekanten-Svendborgvej
Kommuneplanstrategi 2026
Næstvedstrategi 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2025 Næstved samt turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Grundig), Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Fryser, Køleskab (Ekstra står i skur)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nyborgvej 37, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.660.000

Sagsnr.: 36526382
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 20.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 19.040 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeanstaltation: solpaneler

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der bruges for 500 kr. i træpiller p.a. og der er overskud på solceller på 3.400 kr. p.a.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nyborgvej 37, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.660.000

Sagsnr.: 36526382
 Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Kommunalt ejendomsbidrag inkl. rottebekæmpelse
 Husforsikring ANSLÅET
 Skorstensfejning

kr. 6.907
 kr. 6.554
 kr. 3.643
 kr. 6.000
 kr. 490

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 I alt

kr. 2.660.000
 kr. 17.850
 kr. 2.677.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 23.595

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.557 md. / 174.688 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.711 md. / 140.532 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Jyske Bank



Adresse: Nyborgvej 37, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.660.000

Sagsnr.: 36526382
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 20.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.776.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til [udstedelse af skøde] [udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev] [udarbejdelse af reguleringsopgørelse] [udarbejdelse af refusionsopgørelse] [handlens berigtigelse i øvrigt], hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

AFVIGELSER I FORHOLD TIL BBR OG TILSTANDSRAPPORT

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af xx.xx.2026:

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD

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

VI ARBEJDER 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 finansiering.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og helt uforpligtende.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.