

REAL



Gallemarksvej 33, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	4.975.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.645	Grund m ²	362
Byggeår	1939	Energimærke	C

Sagsnr. **36126347**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: 36126347
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026



En dejlig og velholdt villa, der kombinerer funktionelle rammer, lyse opholdsrum og en attraktiv beliggenhed tæt på både natur og byliv. Her får du en bolig, der er lige til at flytte ind i, og som giver plads til både familieliv, gæster og hverdagens rutiner.

Huset byder på flere indbydende stuer med et flot lysindfald, hvor der er rig mulighed for at indrette både hyggelig tv-stue og rummelig spise-stue. De store vinduespartier skaber en behagelig forbindelse mellem inde- og ude-liv.

Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med god skabsplads og plads til madlavning i hverdagen. Herfra er der nem adgang til både spiseafdeling og resten af boligen.

Boligen rummer flere gode værelser i forskellige størrelser – perfekte som børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Alle værelserne fremstår lyse og anvendelige.

Badeværelserne er pæne og velholdte med tidløse materialer.

Den flot istandsatte kælder indeholder et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsmuligheder, badeværelse og 5 disponible rum.

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: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: 36126347
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Spisestue



Spisestue



Stue

Adresse: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: 36126347
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026



Disp. Rum



Terrasse



Udsigt



Område



Udsigt



Ejendommen



Adresse: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.975.000

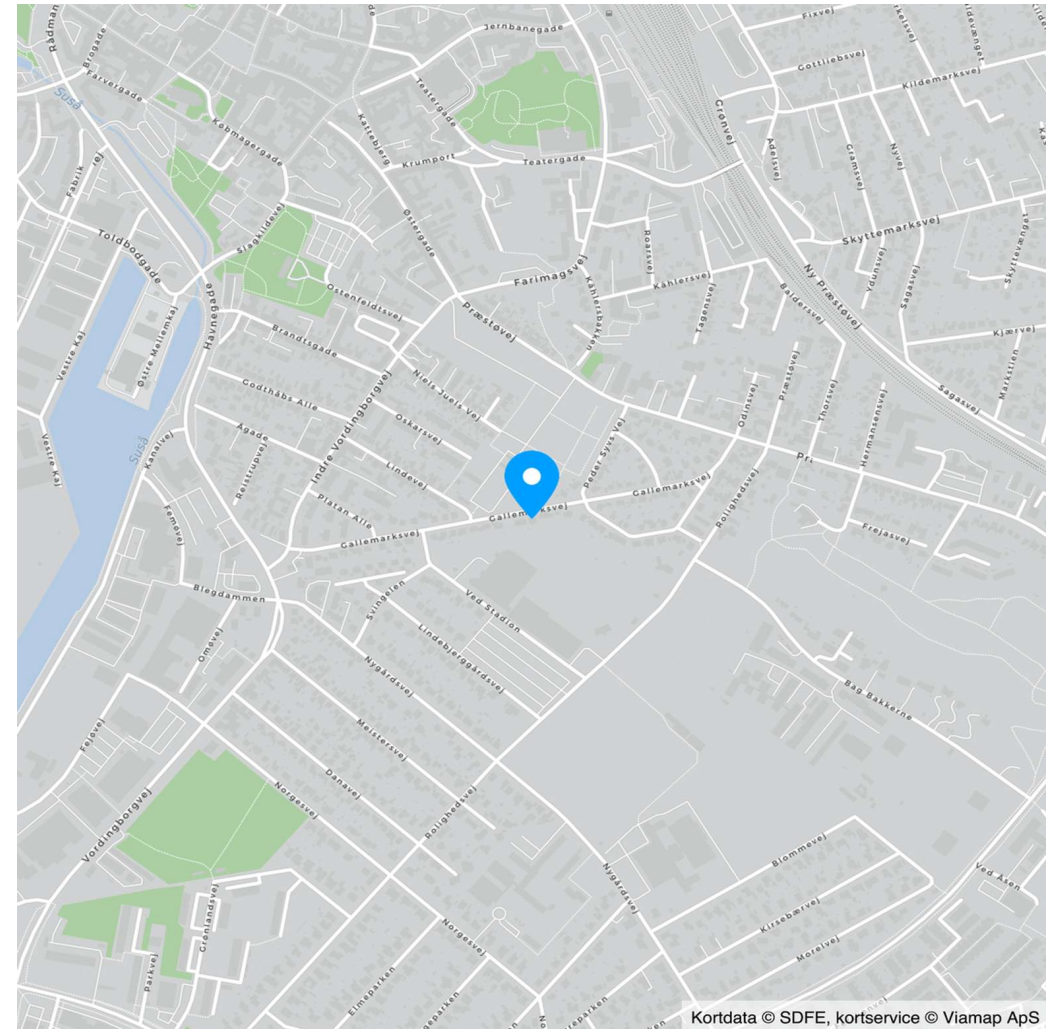
Sagsnr.: 36126347
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: 36126347
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 1k Næstved Markjorder
BFE-nr.: 5377655
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.873.000
Grundværdi: 970.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.298.400
Grundlag for grundskyld: 776.000

Arealer**

Grundareal: 362 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 96 m²
Garage: 17 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: 07.10.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.02.1992 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 1.1 B17.2 - Præstøvej-Gallemarksvej
Kommuneplan 1.3 D11.1.1 - Gymnasium-Stadion-Skole
Lokalplan 046

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025 for Næstved
Bygning nr. 1 har bevaringsværdi 6.

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Bauknecht induktion), Emhætte (Eico), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: 36126347
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.
Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere

Der findes en pejseindsats 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 pejseindsatsen 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 brændeskur på ca. 4 m² ikke er angivet i BBR.
Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR-ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgspstillingen 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 det anføres samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.400 Forbrug: 35.000 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers senest års forbrug af fjernvarme: kr. 16.557,61

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 salgspstillingens 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: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: 36126347
 Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.722	Kontantpris	kr.	4.975.000
Grundskyld	kr.	7.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.750
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	106	I alt	kr.	5.016.167
Skorstensfejning - anslået	kr.	800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgift til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgift til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. Udgift til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Husforsikring	kr.	8.012			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.744			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.005 md. / 324.058 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.725 md. / 260.699 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Gallemarksvej 33, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.975.000

Sagsnr.: 36126347
Ejerudgift/md.: kr. 2.645

Dato: 12.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.812.000
Nr. 4: hovedstol kr. 500.000
Nr. 5: hovedstol kr. 308.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-