



REAL

Edith Rodes Vej 55, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	3.100.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.703	Grund m ²	945
Byggeår	1978	Energimærke	E

Sagsnr. **36526355**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Edith Rodes Vej 55, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526355
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 25.08.2026



Fin villa med forældre- og børneafdeling – attraktivt kvarter med god skole

Det er i Næstveds populære Digterkvarter, at I nu kan flytte ind i denne fine etplansvilla. Den har en rigtig funktionel planløsning – med to sammenhængende opholdsrum og separat forældre- og børneafdeling. Med i boligpakken følger en lukket have med stor terrasse, og der er hertil et par praktiske skure og tilhørende carport.

Rolige veje og grønne arealer kendetegner det børnevenlige nabolag, der er forbundet via trygge stisystemer. Dagtilbud og kvarterets gode skole kan nås til fods, og det samme gælder områdets naturlegeplads og hundeskov. Fra adressen er der endvidere kort cykelafstand ind til centrum, og bemærk i øvrigt den nemme adgang til det større vejnet.

I overtager en ejendom fra 1978, der er opført i gule mursten med sadeltag i betontagsten. Boligen fremtræder i pæn stand, heriblandt med flotte gulve i sildebensmønster. Sidstnævnte ses både i entréen og i det veldisponerede bryggers samt i det lyse spisekøkken.

Køkkenet er hvidt og velindrettet med mange skabe og skuffer, og der er plads til det lange spisebord. I den store, tilstødende stue får I glæde af en brændeovn, og stuen har såvel dobbeltdør som skydedør ud til havens terrasse.

I forlængelse af stuen findes et dejligt rummeligt forældresoveværelse med faste garderobeskrabe og eget badeværelse. Dette har optimale opbevaringsforhold samt muret bruseniche og badekar.

Husets børneafdeling udgøres af to velproportionerede værelser og endnu et velholdt badeværelse, hvor der også er badekar.

Tæt hæk omkranser det meste af grunden, og foruden terrassen er haven enkelt anlagt med stor græsplæne. Terrassen har læhegn og vender mod nordvest, og den kan møbleres med spiseafsnit, grill og solsenge.

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: Edith Rodes Vej 55, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526355
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 25.08.2026



Dejlig lys stue



Udgang til terrasse og hyggelig have



Soveværelse tæt på badeværelse



Pænt badeværelse



Stort nydeligt køkken med spiseplads



Gode værelser



Adresse: Edith Rodes Vej 55, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526355
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 3bx LI. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.: 2523183
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978

Arealer**

Grundareal: 945 m²
Boligareal i alt: 135 m²

Øvrige arealer:
Carport: 23 m²
Udhus: 18 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.022.000
Grundværdi: 1.129.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.617.600
Grundlag for grundskyld: 903.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.06.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 1.4 B13.2 - Chr.Winthersvej-Edith Rodes Vej m.fl.
Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)

Ejendommen er også omfattet af Kommuneplan 2025, Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) og varmeplan 2022-2030.

Tilbehør:

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

Fryser (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Electrolux), Komfur (AEG), Opvaskemaskine (Vølund), Køleskab (LG), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Blomberg , (i skur))

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Edith Rodes Vej 55, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526355
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Lærerstandens brandforsikring

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug: 14.389 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme og pilleovn

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeudgift er inkl. 500 kr. p.a. til træpiller

Vand: Privat 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 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Edith Rodes Vej 55, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526355
 Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.250	Kontantpris	kr. 3.100.000
Grundskyld	kr.	8.851	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 20.450
Renovation	kr.	4.607	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 11.000
Rottebekæmpelse	kr.	136	I alt	kr. 3.131.450
Husforsikring	kr.	6.704	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.	
Skorstensfejning	kr.	690		
Grundejerforening	kr.	3.200		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.438		

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.967 md. / 203.600 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.649 md. / 163.789 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 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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: Edith Rodes Vej 55, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526355
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 25.08.2026

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. 1.326.000
Nr. 3: hovedstol kr. 380.000
Nr. 4: hovedstol kr. 530.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Lindegården Grundejerforening Formand Mikkel Jedig Lech

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty-

relsen 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.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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.

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.