



REAL

Halddan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	4.285.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.662	Grund m ²	859
Byggeår	2012	Energimærke	+ B

Sagsnr. **36524065**

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: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 05.02.2026



Stor, moderne etplansvilla arkitekttegnet og bygget af Lind & Risør med en fantastisk beliggenhed ud til sø og naturområde

Denne etplansvilla i Næstved stod færdig i 2012, og der er tale om et hjem, som på alle måder tilgodeser den store børnefamilies behov. Husets 192 kvadratmeter er nemlig fordelt på intet mindre end fem fine værelser, inklusiv et forældresoveværelse med eget badeværelse.

Beliggenheden er også i familiens favør, for ejendommen ligger for enden af en blind stikvej i et fredeligt kvarter. Nabolaget omgives af rekreative arealer, og lige præcis denne bolig grænser op til et område med en idyllisk sø. Inden for få minutters gang når I både legepladsen og den nærmeste daginstitution, og der er cirka fem minutter på cykel til Lille Næstved Skole. Cykelturen til centrum tager blot ti minutter, så I har tilfældig nem adgang til alle byens tilbud.

Villaen fremtræder med pæn murstensfacade og hvide vinduesrammer samt klassisk valmtag i mørke betontagsten. Inden døre er farvevalget diskret og inventaret tidssvarende, og hele hjemmet er samvittighedsfuldt vedligeholdt.

Foruden de mange værelser kan I se frem til et højloftet køkken-alrum, der har loft til kip og ovenlys. Det åbne køkken er holdt i hvidt og har integreret spisedisk, og det praktiske viktualierum bidrager med yderligere opbevaringsplads.

Såvel køkken-alrummet som den tilstødende opholdsstue får et behageligt eftermiddagslys, og begge afdelinger har udgang til haven. Det fornævnte forældresoveværelse har ligeledes terrassedør samt tilhørende walk-in-closet. Både forældrebadeværelset og husets ekstra badeværelse er i øvrigt udført med badekar og muret bruseniche.

De resterende fire værelser har faste skabe, og det ene af disse værelser ligger separat. I denne del af boligen findes også et funktionelt bryggers og entréen.

Den hyggelige have er anlagt med plæne, blomsterbuske og to ugenerede fliseterasser, der vender mod syd og vest. Forrest på grunden er der en overdækning, et skur og en carport med indbygget redskabsrum.

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

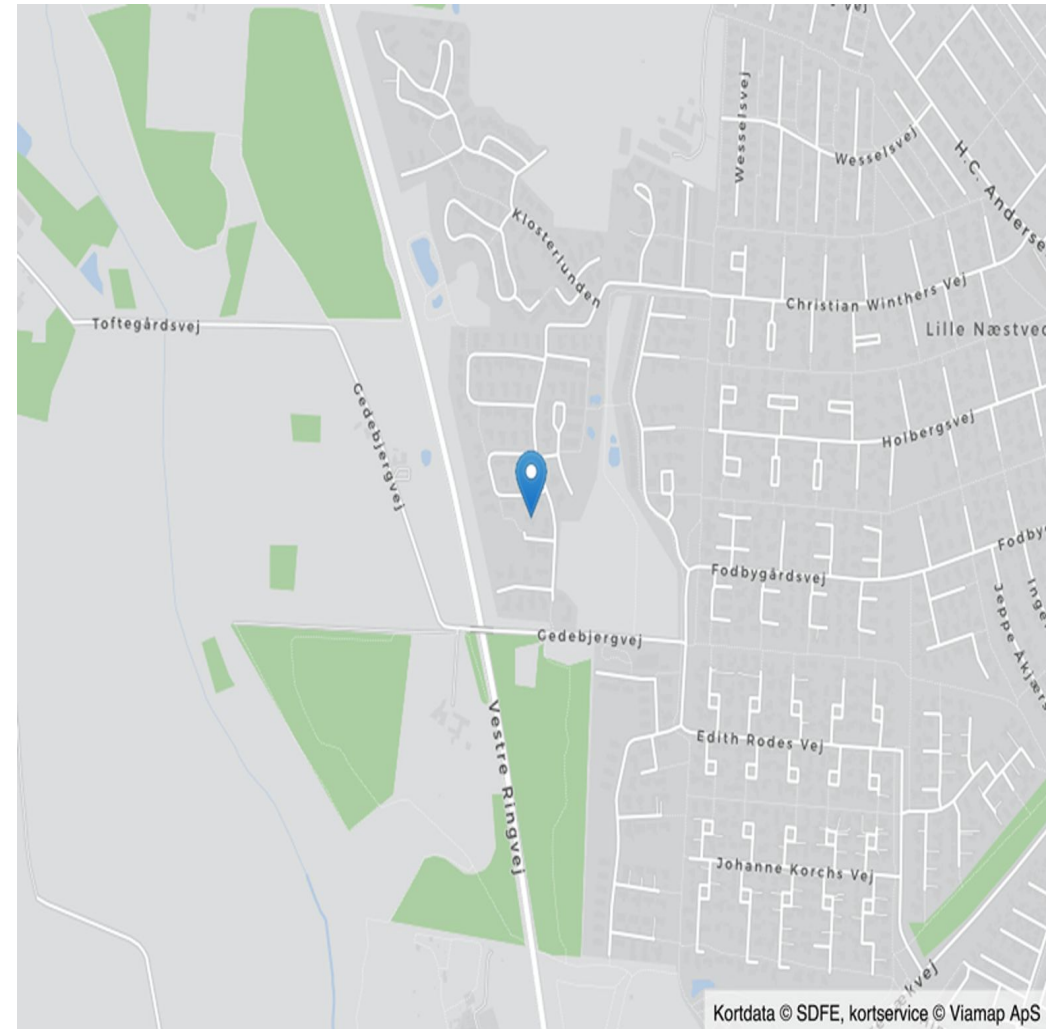
Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 05.02.2026



Dato: 05.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 05.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 5aø Ll. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.: 100009707
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.938.000
Grundværdi: 2.356.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.150.400
Grundlag for grundskyld: 1.884.800

Arealer*

Grundareal: 859 m²
Boligareal i alt: 192 m²
Øvrige arealer:
Carport: 32 m²
Carport: 14 m²
Fritliggende overdækning: 10 m²
Udhus: 6 m²
Udhus: 6 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.4 B54.1 - Halfdan Rasmussens Vej
Lokalplan B54.1-1 - for et område til boliger mellem Digtervejsskvarteret og Vestre Ringvej
Næstvedstrategien 2023-2035
Spildevandsplan
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Varmeplan

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk. SiemensEmhætte, mrk. ThermoOvn, mrk. SiemensKogeplader, mrk. SiemensOpvaskemaskine, mrk. SiemensSkabsfryser, mrk. WhirlpoolVaskemaskine, mrk. SamsungTørretumbler, mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 05.02.2026

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 forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.477 Forbrug: 470 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årligt forbrug 470 m3 naturgas samt 2.629 kWh elektricitet

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B

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. 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 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.

Vi samarbejder 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 finansieringen.

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



Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
 Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 05.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.067	Kontantpris	kr. 4.285.000
Grundskyld	kr.	18.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.650
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.348
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr. 4.322.998
Husforsikring	kr.	3.140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Vejfond	kr.	500		
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	270		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.947		

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.735 md. / 272.820 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.479 md. / 221.751 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 05.02.2026

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 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:

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



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.