

REAL



Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	276
Kontantpris	3.295.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.447	Grund m2	18.980
Byggear	1881	Energimærke	C

Sagsnr. **36525026**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Kom med til Skafterup, hvor denne dejlige landejendom netop nu kan blive jeres. Her har I fornøjelsen af en rummelig villa på 276 m² med skønne opholdsrum og fire værelser, mens den omfangsrige grund på hele 18.980 m² giver jer masser plads til udfoldelse af udelivet foruden gode bygninger til flere formål. Alt sammen i landlige, fredelige omgivelser i bekvem afstand fra dagligdagens gøremål.

Hjemmets centrum udgøres af det markante opholdsmiljø med åben forbindelse mellem vinkelstuen og køkkenet. I sidstnævnte er der fine opbevaringsløsninger, køkkenø og smagfuldt inventar, mens stuen beriges af en let og imødekomende atmosfære takket være rummeligheden og behagelige lysindfald.

Videre rummer etagen et bryggers, et badeværelse med brus og to værelser, og på førstesalen folder yderligere to værelser, et walk-in-closet og to alrum sig ud. Her indretter I jer nemt efter ønsker, og er der behov for ekstra værelser, tager I blot de to alrum i brug. Der er også en hems.

På den vældige grund er der masser af plads til leg og aktiviteter. I nyder også godt af udsigten til grønne marker og en hyggelig, overdækket terrasse med sol fra sydøst. Ligeledes kan I arrangere havemøblerne på gårdspladsen. De øvrige bygninger på grunden rummer mange muligheder, og blandt andet er der industrikøkken, ligesom I kan indrette gildesal og få plads til hestehold i staldarealet med bokse.

Bussen standser få skridt fra adressen, og når hverdagen melder sin ankomst, tager I cyklen til indkøb, børnepasning, skole og idrætshallen. I har desuden let adgang til de naturskønne omgivelser i Lunge samt vandet.

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 Kristensen

Adresse: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026



Adresse: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026



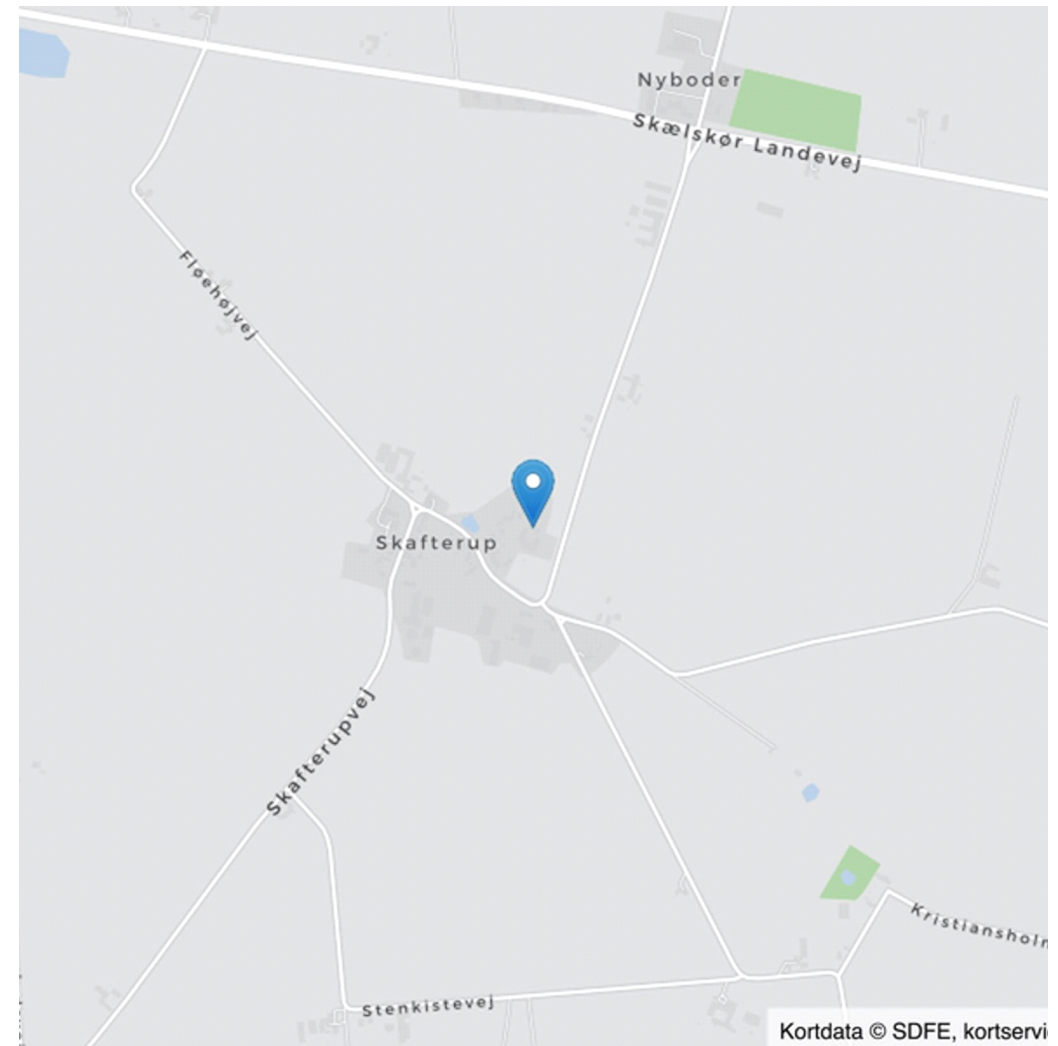
Adresse: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026



Vejledende tegning uden ansvær





Adresse: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	8 g Skafterup By, Fyrendal
BFE-nr.:	9952718
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Skafterup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1881

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.860.000 kr.
Grundværdi:	884.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.488.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	707.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	18.980 m ²
Boligareal i alt:	276 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	114 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Udhus:	13 m ²
Udbygninger i alt:	610 m ²
Fritlæggende overdækninger:	37 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2025
Landsbyafgrænsning Skafterup plannr. 5 BE13
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

514 Bevarende lokalplan for Skafterup samt lokalplan for institution på
Kristiansholmsvej 4 - plannr. 514

Øvrige planer:

a) Lzt til multibane og bakker til leg samt lovliggørelse af legeplads, læskure og større
bakke på Kristiansholmsvej 4, 4262 Sandved plannr. 23-022280
b) Landzonetilladelse til udstykning af to arealer til pumpestationer fra matr. nr. 6a og
6h Skafterup By, Fyrendal plannr. 24-009133/24-009122
c) Spildevandsplan fra Næstved Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.10.2006 lbnr. 30539-23 Tillægstekst Lokalplan nr. 514. Vedr. 4-a
Skafterup Filnavn: 23_A_966

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Brændeovnen:

Der findes 1 brændeovn 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 brændeovnen/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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.922 Forbrug: 1.923,00 liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.589	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	6.931	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	29.929
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Husforsikring, ANSLÆT	kr.	10.000	I alt	kr.	3.346.579
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	344	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

29.362

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.383 md./ 208.595 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.257 md./ 171.080 år v/25,00%
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% 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:

03.02.2026
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Skafterupvej 6, Skafterup, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36525026
Ejerudgift/md.: kr. 2.447

Dato: 03.02.2026

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 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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	1.224.516	1.224.516	1.117.039	DKK	2,5	69.335	27,25	3,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle- fryseskab, mrk.
Emhætte, mrk. Elica
Komfur, mrk. Smec
Dampovn, mrk. Smec
Opvaskemaskine, mrk. Beko

Kontantbehov ved køb:

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.

Standardfinansieringsforbehold:

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

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.