

REAL



Parkvej 6, 4262 Sandved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	80
Kontantpris	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.019	Grund m2	655
Byggear	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **36524020**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülów

REAL

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: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende rødstensvilla i flere niveauer, beliggende i rolige og naturskønne Sandved. Her får I en indbydende bolig med en praktisk og funktionel indretning, der rummer alt, hvad en lille familie behøver. Huset byder på to værelser, en stor vinkelstue, udestue, køkken, badeværelse og bryggers. Udenfor finder I en dejlig, ugeneret baghave, perfekt til solrige sommerdage og hyggelige stunder.

Ejendommen har de senere år fået hulmursisoleret, skiftet vinduer og døre, lavet ny tagrygning og fået lagt nyt tag på udestuen.

Villaen ligger i et fredeligt område, tæt på alle hverdagens nødvendigheder. I kan nemt gå til bussen, pasningstilbud og den lokale købmand, og på cykel er der kort afstand til sportshallen og skolen. De omkringliggende grønne arealer indbyder til gåture og cykelture, så naturen er lige om hjørnet.

Indendørs får I 80 veludnyttede kvadratmeter, hvor stueplanet er dedikeret til samvær og hygge. Den store vinkelstue har et fantastisk lysindfald og flere indretningsmuligheder. Dobbelt døre fører jer til den dejlige udestue, som giver ekstra plads til ophold i sommerhalvåret. Et bryggers og et disponibelt rum til opbevaring fuldender etagen.

På førstesalen finder I et stort, pænt køkken med god opbevaringsplads og mulighed for at etablere en spisesektion. Badeværelset med brus er lige ved siden af, og en skabsgang leder jer videre til de to regulære værelser, som nemt kan indrettes efter jeres behov.

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: Tina Bülow

Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026



Hyggeligt køkken



Spiseplads i forbindelse med køkken



Stue



Værelse



Badeværelse

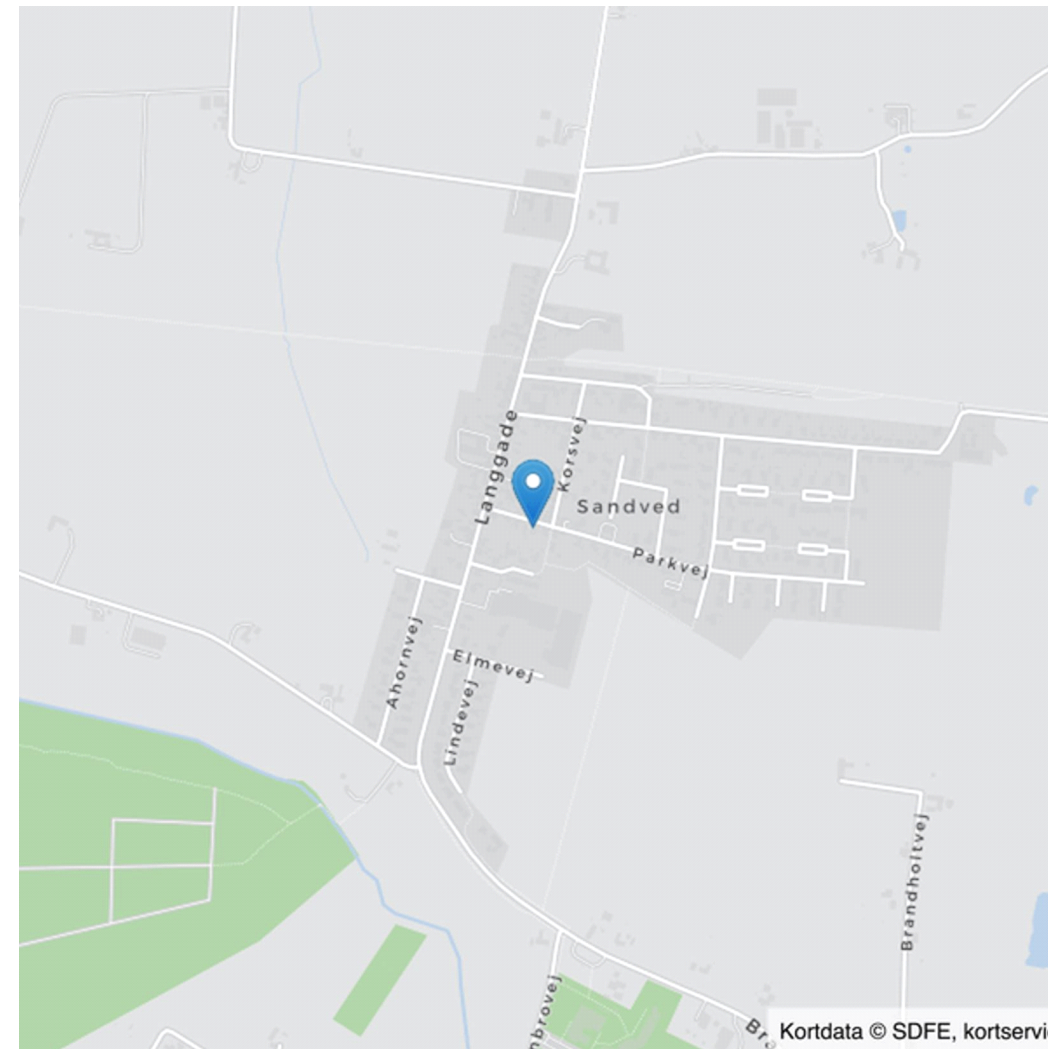
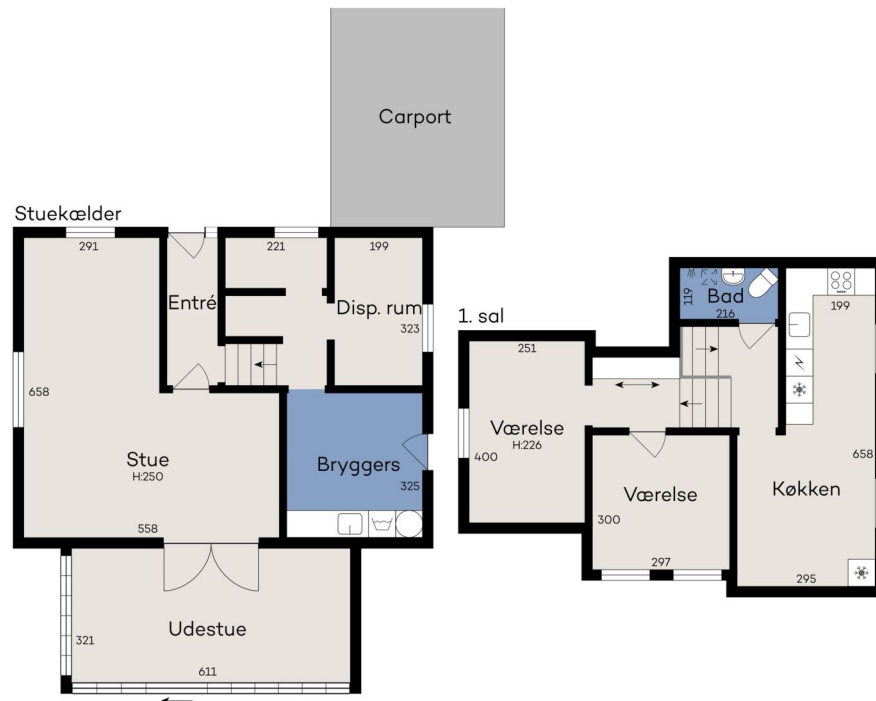
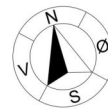


Godt bryggers

Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	3 dø Sandved By, Hårslev
BFE-nr.:	2512816
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	635.000 kr.
Grundværdi:	227.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	508.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	181.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	655 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	19 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	20 m ²
Carport:	10 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
Sandved 5.3 BE4.1
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Andre planer:

Spildevandsplan - VGA
Varmeforsyning

Lokalplan:

8.1 For et areal beliggende øst for og med tilkørsel fra Langgade i Sanved

Servitutter:

Ingen

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: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Områdeklassificering

Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lette forurenet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

Afviselser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviselser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 04.11.2024:
Carporten er 22 m2 og ikke som angivet 10 m2. Derudover så er overdækning ved hoveddøren på 10 m2 samt de to skure i haven på henholdsvis 6 og 18 m2 ikke registreret på BBR.

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 afviselser 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.479 Forbrug: 20.840,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det kan oplyses, at sælgers årlige udgift til varme har været omkring de 15.000 kr.

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 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 D.



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026

gratis og uforpligtende.



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.591	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.795	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.516
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	4.294	I alt	kr.	809.166
Rottebekæmpelse	kr.	44			

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

12.223

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.323 md./ 51.871 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.509 md./ 42.104 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 4% 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: 28.01.2026 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: 1/2 - 1/8 **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: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 30.01.2026

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	493.513	493.513	465.781	DKK	2,5	37.442	19,00	4,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Zanussi
Emhætte
Indbygningsovn, mrk. Zanussi
Keramisk kogeplade, mrk. Zanussi
Opvaskemaskine, mrk. LG
Vaskemaskine, mrk. Bosch
Tørretumbler, mrk. Zanussi
Køle-/fryseskab, mrk. LOGIK

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.