



REAL

Frihedsvej 31, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	398
Kontant	8.975.000	Værelser	9
Ejerudgift	5.493	Grund m ²	2.671
Byggeår/ombygget	1977/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **36126357**

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: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Velkommen til en bolig, der skiller sig ud – en ægte liebhaverperle, hvor beliggenhed, udsigt og kvalitet går op i en højere enhed. Huset ligger højt i terrænet, hvilket giver en imponerende udsigt over området og en sjælden følelse af luft, lys og privatliv.

Ejendommen fremstår gennemført og velholdt med en arkitektur, der både er elegant og tidløs. De store vinduespartier trækker lyset ind og åbner hjemmet mod udsigten, så naturen bliver en integreret del af hverdagen. Her får du en bolig, hvor både inde- og udeliv opleves på et niveau over det sædvanlige.

En af de store kvaliteter ved ejendommen er den dobbelte garage, som giver masser af plads til både biler, hobby, opbevaring eller værksted – en sjælden luksus, der fuldender helhedsindtrykket af en bolig med ekstraordinære rammer.

Udearealerne er lige så indbydende som huset selv. Den høje placering giver en fantastisk rumfornemmelse, og terrasserne indbyder til både afslapning, selskab og lange sommeraftener med udsigt.

Alt i alt en bolig for dig, der ønsker noget ud over det sædvanlige – en liebhaverbolig med udsigt, kvalitet og plads, hvor både funktion og æstetik er tænkt til perfektion.

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: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Badeværelse



Badeværelse



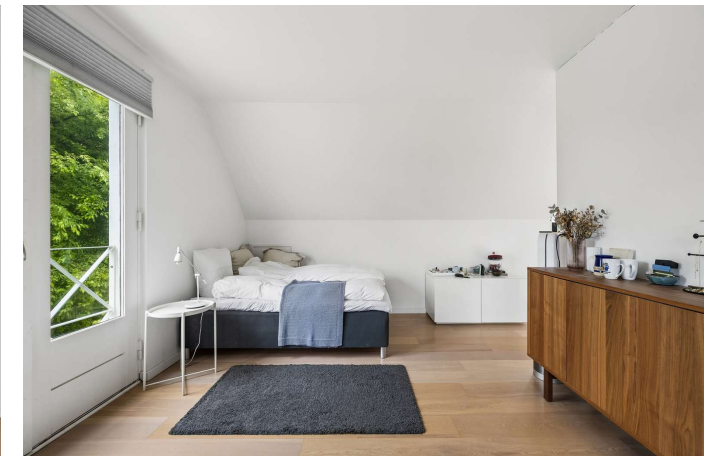
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



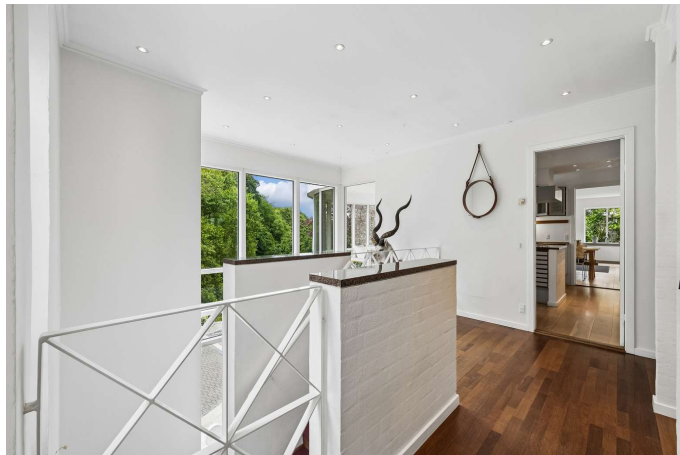
Værelse



Værelse



Ejendommen



Gang



Værelse



Værelse

Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



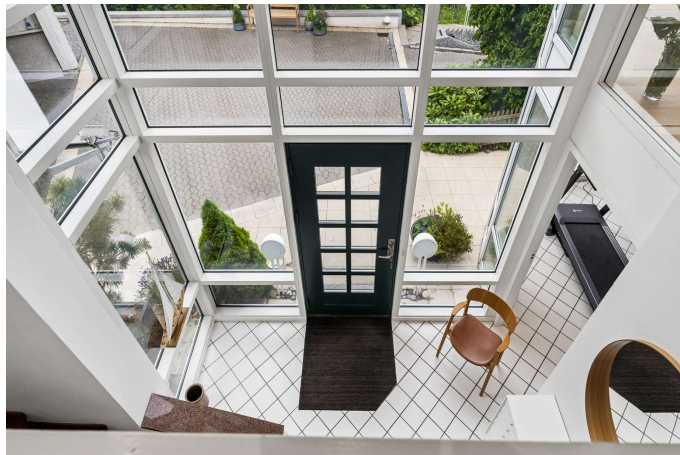
Køkken



Badeværelse



Gang



Gang



Gang



Værelse

Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Gang



Bryggers



Ejendommen



Terrasse



Luftfoto



Terrasse

Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Terrasse



Luftfoto



Ejendommen



Luftfoto



Udsigt



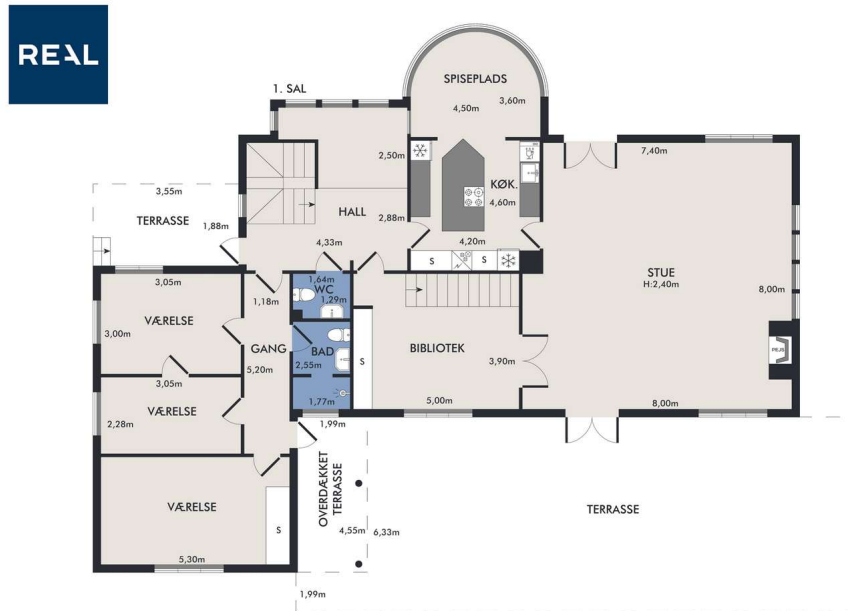
Ejendommen



Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
 Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

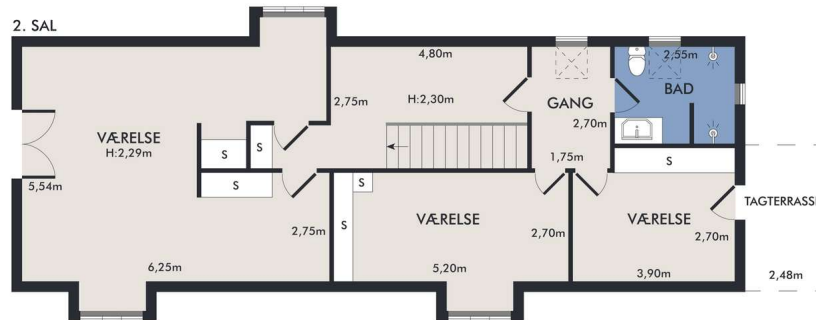
Plantegning



Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

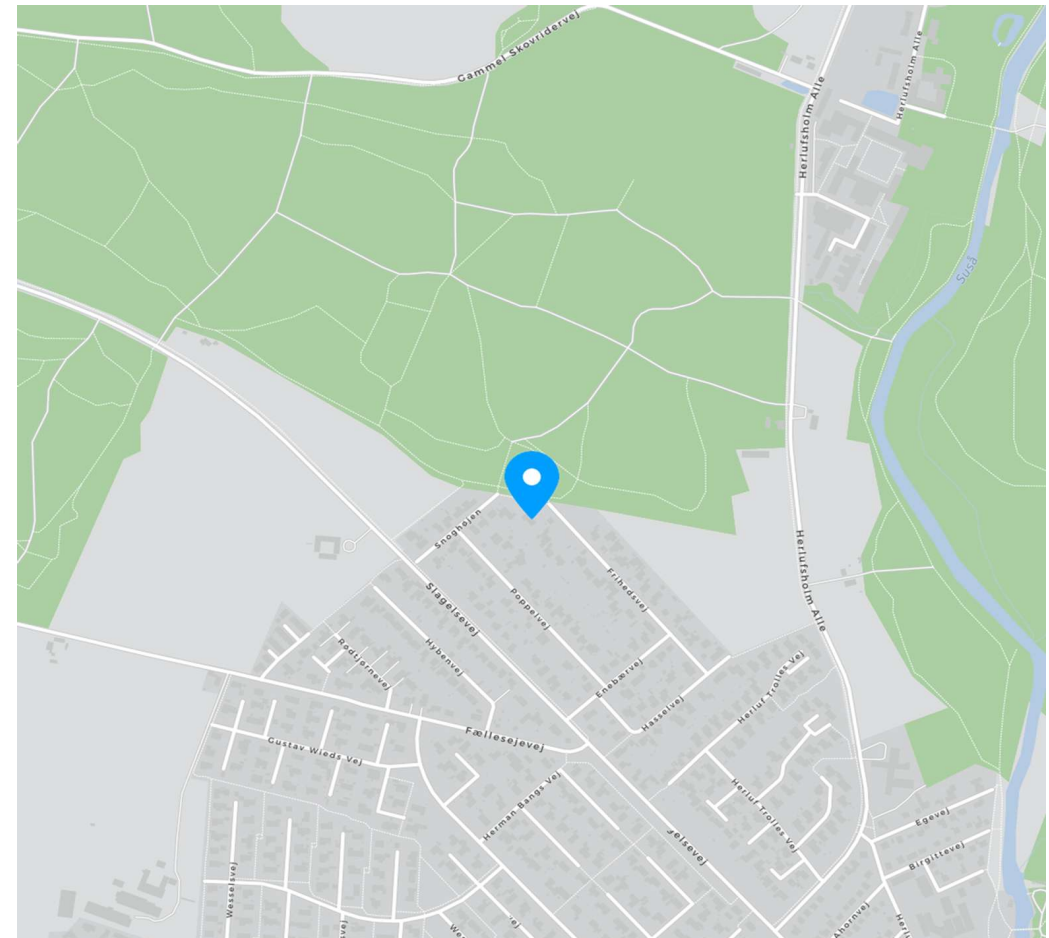
Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 11dt Ll. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.: 2523866
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1977/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 6.466.000
Grundværdi: 1.876.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.315.200
Grundlag for grundskyld: 3.077.600

Arealer**

Grundareal: 2.671 m²
Bolgareal i alt: 398 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Garage: 50 m²
Carport: 44 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: 03.01.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 14.01.1960 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 15.06.1965 - Dok om kloakbidrag mv Opr. lyst på matr.nr.11dg
- Nr. 4: 15.06.1965 - Dok om kloak bidrag mv
- Nr. 5: 15.03.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 1.4 BE13.3 - Slagelsevej-Herlufsholm Allé

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste års forbrug af naturgas kr.

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 C



Adresse: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
 Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.108	Kontantpris	kr.	8.975.000
Grundskyld	kr.	30.160	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.750
Renovation - anslået	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.500
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	I alt	kr.	9.048.250
Husforskring - anslået	kr.	5.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.917			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.653 md. / 583.830 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.142 md. / 469.704 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: Frihedsvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 8.975.000

Sagsnr.: 36126357
Ejerudgift/md.: kr. 5.493

Dato: 08.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 3.298.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

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

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.

Afviigelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet XXXX angivet i BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen 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.

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-