

Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**61**
Kontant	**1.095.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.926**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **36526553**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36526553
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 18.11.2026



Toværelses ejerlejlighed med altan tæt på Sct. Jørgens Park

Når eftermiddagen går på hæld, finder solen vej til både altanen og stuens brede vinduesparti, for begge vender mod vest. Den toværelses ejerlejlighed ligger i stueetagen på Odensevej i Næstved, i en ejendom fra 1967 i røde mursten, og Sct. Jørgens Park indkøbscenter er tæt på.

Herfra hænger hverdagen let sammen. Ud over indkøbscentret ligger der et supermarked inden for gåafstand, og det samme gælder pasningstilbud og idrætsfaciliteter. Trænger I til frisk luft, når I kysten og naturområdet Ydernæs på cykel, og Fruens Plantage ligger blot lidt længere ude. Busstoppestedet er få minutters gang fra døren, og til Næstved Station med regionaltog er der under tre kilometer.

Indenfor samler entréen med indbyggede skabe lejligheden, så alle rum ligger lige ved hånden, og planløsningen er nem at overskue. Stuen er lejlighedens største rum med trægulv og direkte adgang til altanen. Trægulvet fortsætter ind i soveværelset, der har vindue mod vest og god plads til dobbeltseng og garderobe.

Køkkenet ligger som et rum for sig med vindue mod øst, så morgensolen kigger ind, når dagen begynder. Skabe over og under bordpladen giver fin opbevaringsplads. Det flisebeklædte badeværelse er forsynet med bruseniche og har ligesom køkkenet vindue mod øst.

Altanen vender mod vest ud over græsplænen og er oplagt til en kop kaffe efter arbejde eller en stille sommeraften i aftensolen. Lejligheden giver jer samtidig frie hænder til at sætte jeres eget præg på indretningen.

Kontakt os om en tid til fremvisning.

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: Freja Kirckhoff Dam

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36526553
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 18.11.2026



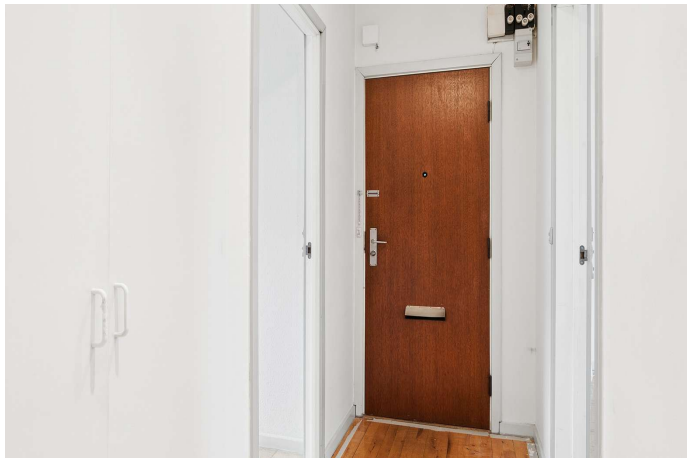
Køkken



Køkken



Stue



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36526553
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 18.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

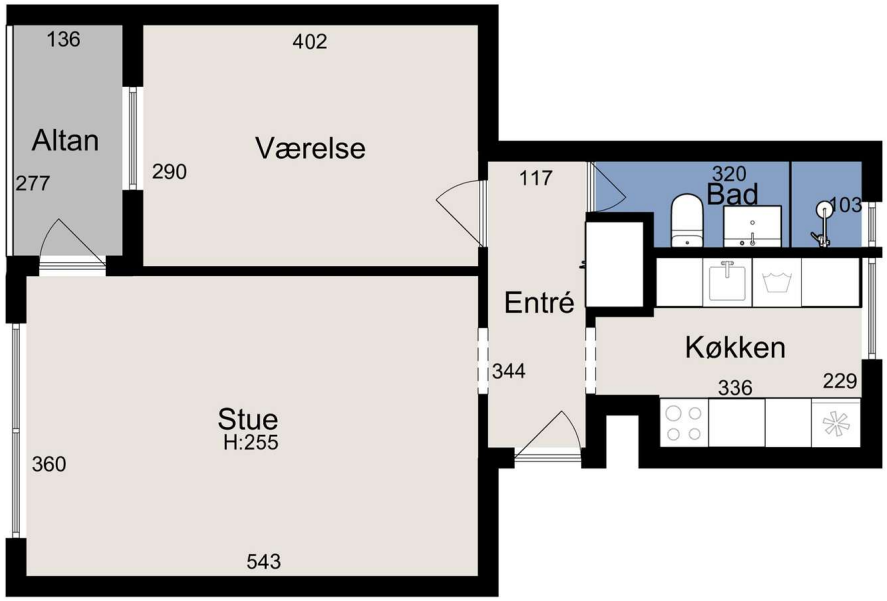
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

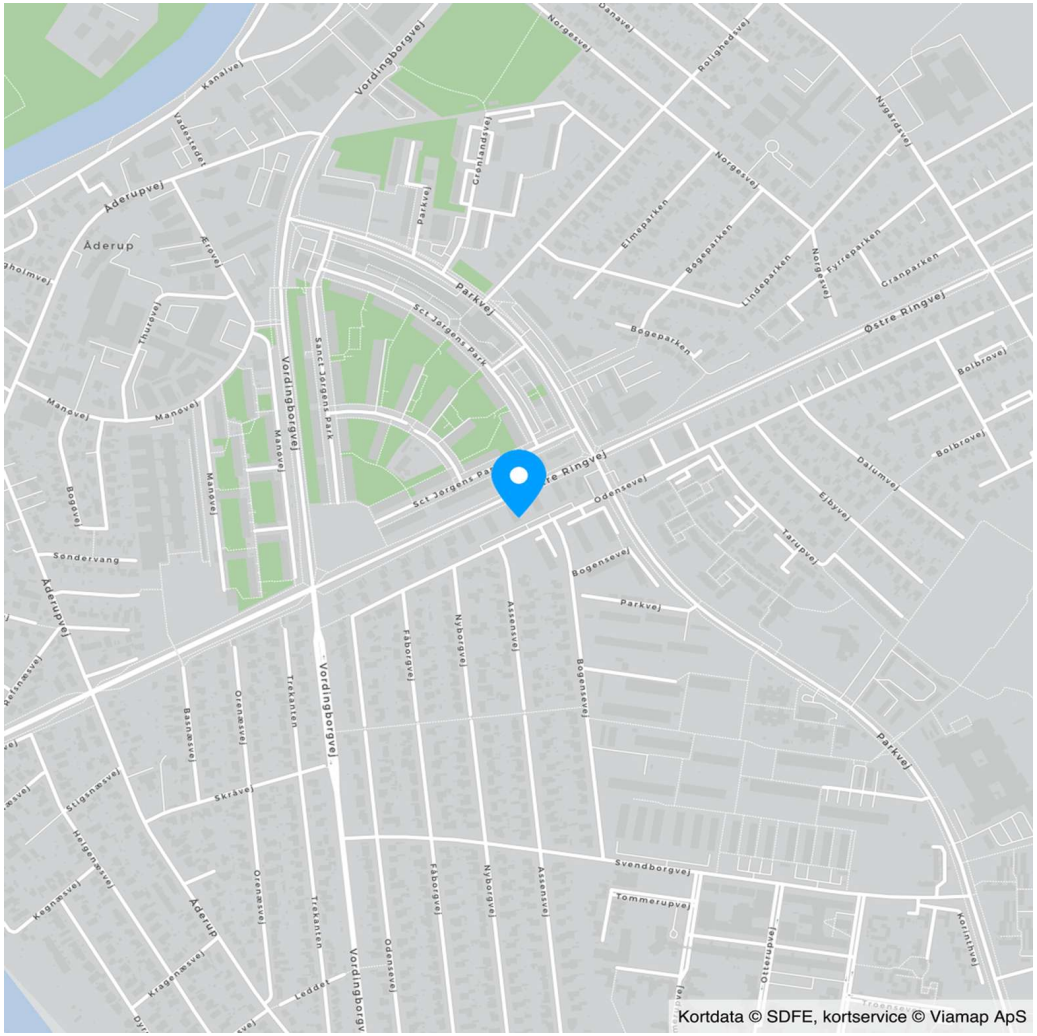
Sagsnr.: 36526553
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36526553
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4ap Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	272712
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	804.000
Grundværdi:	366.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	643.200
Grundlag for grundskyld:	292.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	62 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	62 m^2
BBR-boligareal:	61 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 17.08.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 06.12.1976 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 3: 18.01.1990 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 4: 12.10.1993 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening

Planer
Kommuneplan 1.3 B8.1-1.1 - Sct. Jørgens Park - Svendborgvej

Ejerlejligheden er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt kommuneplan 2025 - se via link https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

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, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36526553
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforenings forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales 300 kr. a/c til vand og 700 kr. a/c til varme pr. mdr.

Vand: Alment 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 salgsopstillingens 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr
Det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat, samt stuefugle (kun få fugle og max 1 bur).

Udlejning
Lejligheden må udlejes.

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36526553
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.280
Grundskyld	kr.	2.869
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	1.488
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	15.480
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.118

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	1.106.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering - herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.207 md. / 74.488 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.993 md. / 59.917 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Odensevej 116, st. th, 4700 Næstved Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 36526553 Ejerudgift/md.: kr. 1.926	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 402.000 Nr. 7: hovedstol kr. 177.000 Nr. 8: hovedstol kr. 200.000 Nr. 9: hovedstol kr. 2.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforening Stærmosegård - Afd. 1
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 5 / 78
Tinglyst: 5 / 78
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Der er brugsret til kælderrum.

Fællesfaciliteter
Der er brugsret til cykelkælder, tørrerum og festlokale.

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.