



REAL

Tarupvej 61, 4700 Næstved

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	53
Kontant	1.150.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.911		
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **36526395**

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: Tarupvej 61, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36526395
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026



Enderækkehus i attraktivt Næstvedkvarter

I bunden og for enden af en i forvejen stille vej i Næstved ligger dette nydelige enderækkehus, der toner frem med et enkelt udtryk og en god, veldisponeret planløsning. Stuen er lys, soveværelset er rummeligt, og haven er solrig. Velkommen til.

Nærområdet byder på gåafstand til langt de fleste af de mest brugte faciliteter i dagligdagen. Der er adskillige velassorterede dagligvarebutikker i nærområdet, og på samme tid er I placeret fordelagtigt, når det drejer sig om offentlig transport. Bymidten er heller ikke langt væk, og der finder I alt fra hyggelige beværtninger til et stærkt kulturliv.

I stuen kan I samle spiseplads og dagligstue i ét sammenhængende miljø. Et stort vinduesparti ud mod den overdækkede terrasse trækker dagslyset ind og skaber en naturlig overgang mellem boligens indre og ydre arealer. Fra opholdsafdelingen er der desuden direkte adgang til en udestue, som fungerer som et lyst ekstrarum i forlængelse af boligen.

Køkkenet er placeret i et separat rum, skabelementerne er udført i en fin stil uden dikkedarer. Tæt herved ligger badeværelset, som er indrettet med bruseniche. Dertil får I et værelse, der gør det let at indrette sig med både seng og opbevaring i de faste skabe.

Udemiljøet byder på flere terrassearealer. Ved udestuen ligger både en åben og en overdækket terrasse, mens boligens modsatte side supplerer med endnu en terrasse. De grønne omgivelser giver jer fine muligheder for at indrette mindre opholdszoner udendørs, og endelig får I et separat skur med praktisk plads til haveredskaber og udstyr.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning allerede i dag.

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: Tarupvej 61, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36526395
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026



Dejlig lys stue



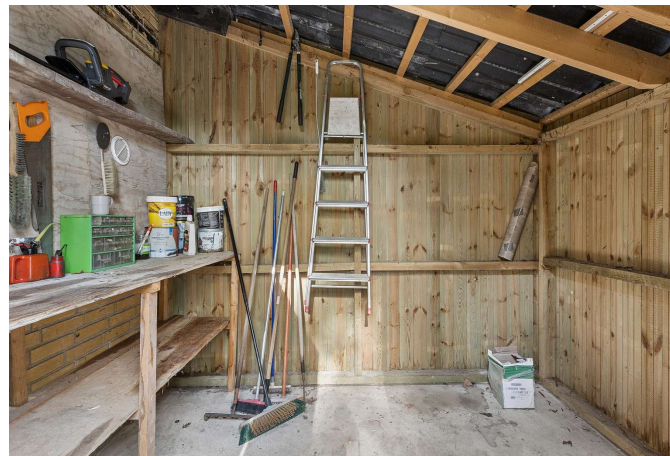
Nydeligt køkken



Godt værelse



Pænt badeværelse



Funktionelt skur

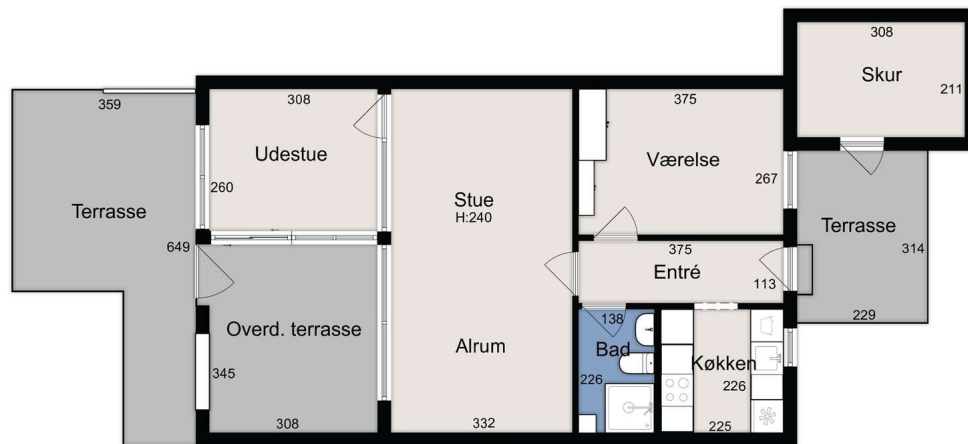


Udgang til god overdækning

Adresse: Tarupvej 61, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

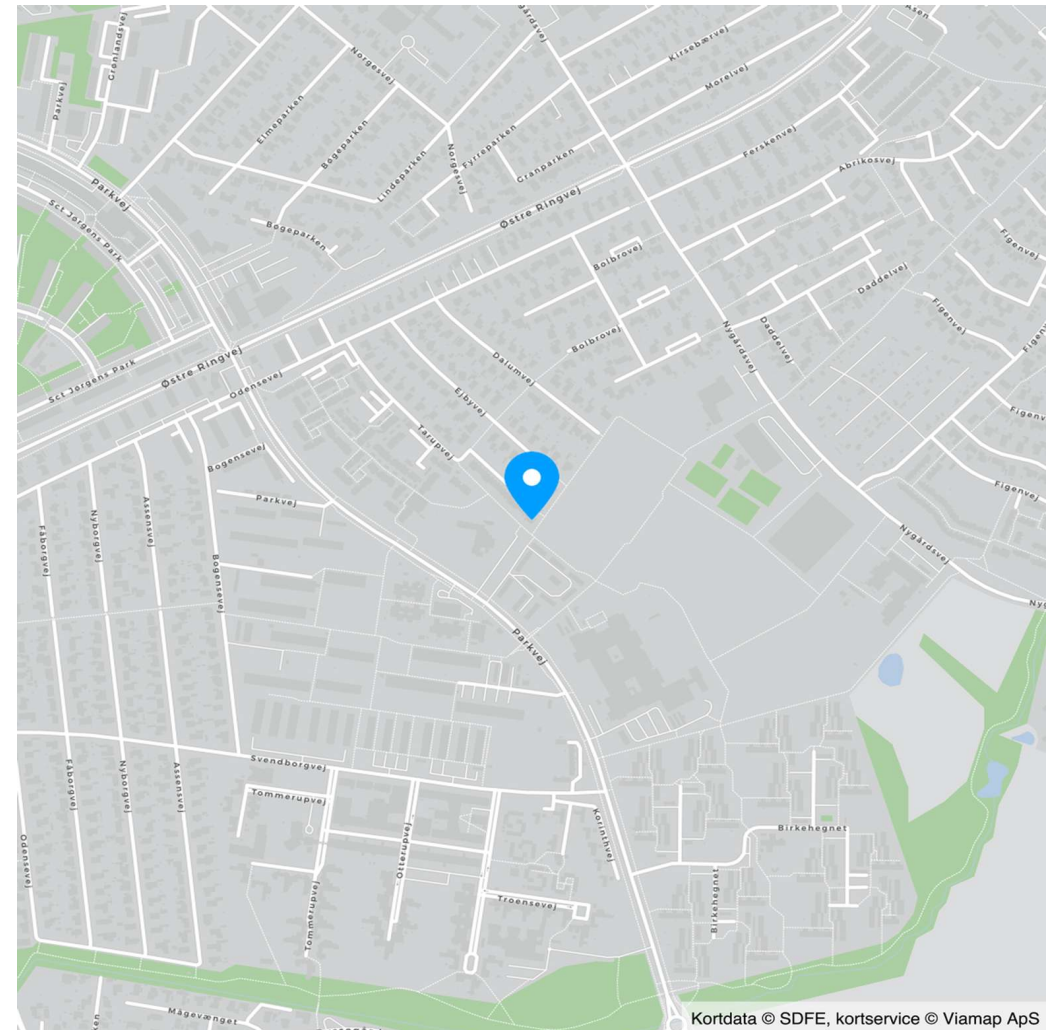
Sagsnr.: 36526395
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tarupvej 61, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36526395
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 7bl Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.: 281215
Ejerl. Nr.: 20
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 939.000
Grundværdi: 602.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 751.200
Grundlag for grundskyld: 481.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 60 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 60 m²
BBR-boligareal: 53 m²

** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur (Leonard), Kogeplade (Leonard), Vaskemaskine/tørretumbler (Blomberg), Køleskab (Leonard), Emhætte (Progress)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Tarupvej 61, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36526395
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026

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 foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales 475 kr. a' conto pr. måned

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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Tarupvej 61, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36526395
 Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.831
Grundskyld	kr.	4.720
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.577
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	18.000
Fællesudgifter opsparing til tag	kr.	4.800

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.150.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
I alt	kr.	1.163.075

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 34.928

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.537 md. / 78.441 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.259 md. / 63.107 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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.

Jyske Bank



Adresse: Tarupvej 61, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36526395
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Tarupvej 23 - 61 v/Jonna Jonsen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal forhøjes med kr. 30.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 20
Tinglyst: 1 / 20
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 08.11.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtel- ser, se akt
- Nr. 2: 27.08.1964 - Dok om levering af olie, Om resp se akt
- Nr. 3: 09.11.1964 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 09.03.1990 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 10.08.1992 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
- Nr. 7: 15.11.2018 - Vedtægter Ejerforeningen Tarupvej 23-61, 4700 Næstved

Planer

Kommuneplan - Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune
Kommuneplan - Næstved strategien 2023-2035
Kommuneplan - Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)
Kommuneplan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27
Kommuneplan 1.3 B19.1 - Odensevej-Dalumvej
Kommuneplan- Ved Sydbyskolen-Rønnebækken
Lokalplan - D13-1 for et område ved Nygårdsvej og svømmehallen

Ejendommen er også omfattet af Kommuneplan Næstved 2025

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillings ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og speci- fik rådgivning herom.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

Husdyr

Det er iflg. vedtægterne tilladt at holde husdyr (hund eller kat) - dog ikke kamphunde eller krydsninger deraf - Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Udlejning

Medlemmer har ret til at udleje sin ejerlejlighed med bestyrelsens skriftlige samtykke.

Faciliteter



Adresse: Tarupvej 61, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 36526395
Ejerudgift/md.: kr. 2.911

Dato: 30.09.2026

Til hver ejerlejlighed hører et loftrum/skur. Det påhviler ejeren af disse vedligeholdes efter de retningslinjer som er gældende.

Fællesvaskeri

Der er fællesvaskeri. Der betales med møntindkast 10 kr.

Parkering

Parkeringspladser anlagt på ejendommen må alene anvendes til parkering af indregistrerede personbiler. Der må ikke henstilles anhangere, campingvogne og lignende uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Bestyrelsen kan fastsætte regler for brug af parkeringspladserne, herunder venteliste, betaling mm.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til [udstedelse af skøde] [udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev] [udarbejdelse af reguleringsopgørelse] [udarbejdelse af refusionsopgørelse] [handlens berigtigelse i øvrigt], hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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.

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.