



REAL

Hjarnøvej 9, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	2.300.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.591	Grund m ²	832
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **36526362**

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: Hjarnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026



Istandsæt villa i Åderupkvarteret – lukket have med lækker terrasse

I Åderupkvarteret er denne etplansvilla netop sat til salg, og den har en dejlig placering – få hundrede meter fra Suså og den lille Nolds Havn. Huset er pænt istandsat, og det rummer 135 kvadratmeter. Indenfor venter der jer blandt andet fire værelser og et køkken-alrum, og ude kan I se frem til en lukket have med en stor, sydvendt terrasse.

Villaen er bygget i 1973 – i tidstypiske gule sten med sorte vinduesrammer og sadeltag. Indenfor fremtræder boligen med flotte, gennemgående gulve, og rummene præges af varme toner, der bidrager til den behagelige atmosfære.

Det moderne køkken-alrum inviterer til fælles stunder på tværs af forskellige aktiviteter – et skønt samlingspunkt for hele familien. Det åbne køkken er holdt i hvidt med grebsfrie fronter og integrerede hvidevarer, og det er indrettet med en praktisk køkkenø. I endevæggen ud mod haven er der store vinduespartier, som suppleres af en terrassedør.

Alle værelserne er etableret omkring fordelingsentréen, og særligt to af dem er ganske rummelige. Huset indeholder endvidere et badeværelse og et veldisponeret bryggers. Badeværelset er udført med væghængt inventar, store gulvfliser og stilen bruseniche, der har brusevæg i glas.

I haven er det især den lækre terrasse, der løber med opmærksomheden, og den er delvist overdækket. Der er derudover anlagt endnu en terrasse, og på græsplænen er der god plads til leg. Med til ejendommen følger ligeledes en carport med indbygget skur.

I bosætter jer som sagt tæt på havnen, og stien langs vandet er et oplagt sted at nyde gåturene. Hverdagens nødvendigheder såsom skole og daginstitution kan nås til fods, og der er også kort afstand til diverse butikker i Sct. Jørgens Park. En hygetur til Næstved bymidte kræver ikke megen planlægning, for på cykel når I centrum på under ti minutter.

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: Hjarnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026



Køkken



Stue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Hjarnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026



Badeværelse



Bryggers



Set fra haven



Overdækket terrasse

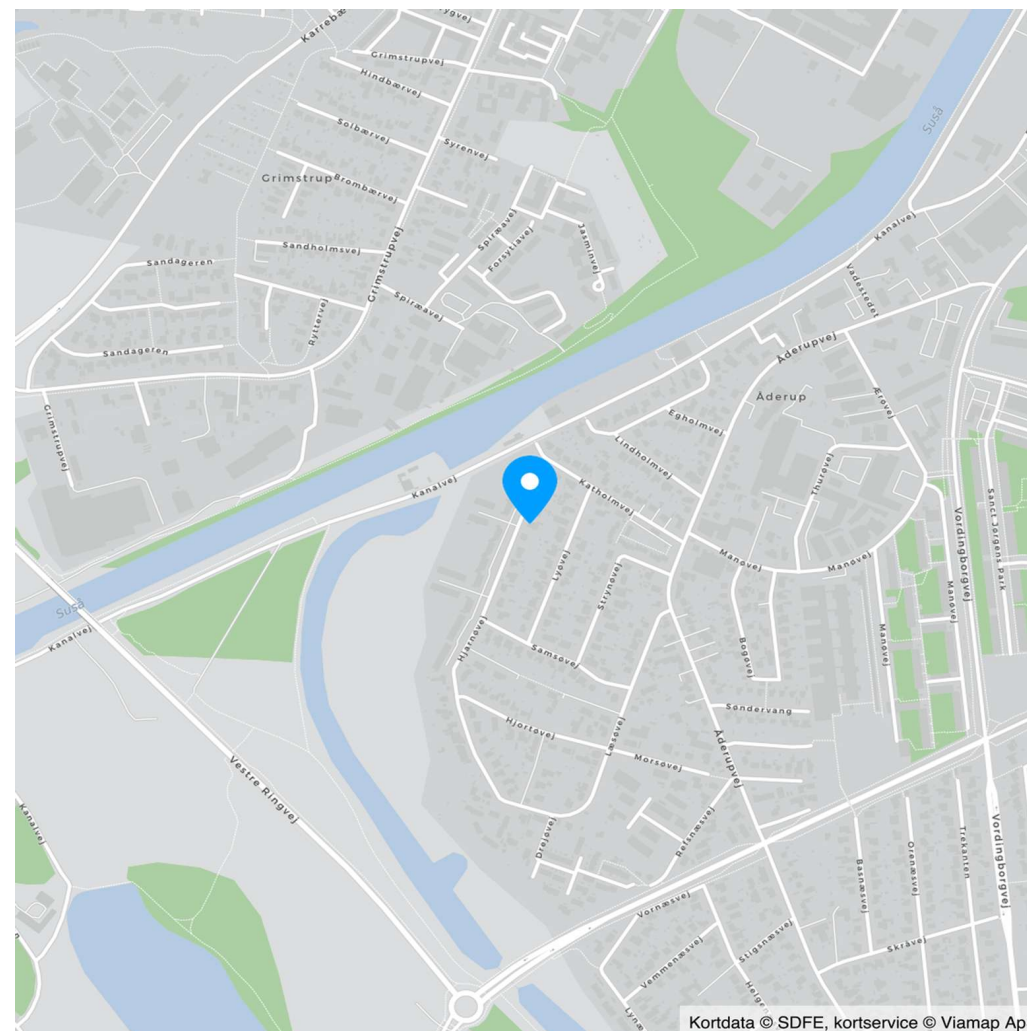
Adresse: Hjørnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Hjarnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 13ci Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.: 5382463
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.993.000
Grundværdi: 1.293.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.594.400
Grundlag for grundskyld: 1.034.400

Arealer**

Grundareal: 832 m²
Boligareal i alt: 135 m²

Øvrige arealer:
Carport: 14 m²
Udhus: 9 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: 19.02.1968 - Byplanvedtægt nr. 5
- Nr. 2: 05.05.1993 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 1.3 BE20.4 - Birkeholmvej-Bogøvej-Refsnæsvej-Hjarnøvej-Lyøvej m. fl.
Lokalplan BV5 - Byplanvedtægt nr. 5 for en del af Åderup beliggende nord for Østre Ringvej og vest for Vordingborgvej

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2025, Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag), Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (forslag) og Varmeforsyning.

Tilbehør:

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

Køleskab, Ovn, Opvaskemaskine (Zanussi), Vaskemaskine, Tørretumbler, Kogeplade (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hjarnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 15.850 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hjarnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.131	Kontantpris	kr.	2.300.000
Grundskyld	kr.	10.137	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr.	2.323.176
Husforsikring	kr.	6.207	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.		
Varmemesterordning A - fjernvarme	kr.	2.993			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.095			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.583 md. / 150.997 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.122 md. / 121.461 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: 09.07.2026

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.

Jyske Bank



Adresse: Hjarnøvej 9, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 36526362
Ejerudgift/md.: kr. 2.591

Dato: 28.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.720.000
Nr. 4: hovedstol kr. 40.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

AFVIGELSER I FORHOLD TIL BBR OG TILSTANDSRAPPORT

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 20.07.2026:

- Udhus på 18 m² er ikke registreret på BBR.
- Overdækning på 22 m² er ikke registreret på BBR.
- Overdækning (lille) på 5 m² er ikke registreret på BBR.

Jordforurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Ejendomsdatarapporten. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen 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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede 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 salgsoptillingen 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

specifik rådgivning herom.

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.

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.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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.