

Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**1.195.000**	Erhverv m^2	**124**
Ejerudgift	**1.724**	Grund m^2	**1.143**
Byggeår	**1900**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **36526533**

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: Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36526533
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 06.11.2026



Rummelig ejendom med mange muligheder

Lidt nord for Næstved, i fredelige og smukke landskaber, ligger denne spændende ejendom med et hav af udviklingsmuligheder. En rummelig og fleksibel planløsning sætter rammerne, og dertil kommer en solrig have, der er nem at passe. Velkommen til.

I bosætter jer midt i et flot, landligt terræn. Her er marker til alle sider, så I kan se langt ud mod horisonten, og samtidig er der ikke ret langt til Suså, der bugter sig med store sving. På samme tid er I placeret fordelagtigt i forhold til mange af hverdagens mest brugte faciliteter, hvor blandt andet offentlig transport er let tilgængelig, mens I også har fine, rekreative områder med skov lige i nærmiljøet.

Indenfor danner den store stue en naturlig ramme om hverdagen, hvor de anseelige vinduespartier sørger for et behageligt lysindfald. Takket være rummets størrelse er det let at indrette med flere funktioner, og fra stuen er der direkte forbindelse til køkkenet, som yderligere giver jer praktisk adgang til et depot samt husets udestue.

Stueplanet rummer derudover et badeværelse samt flere disponible rum, som I let kan udnytte til værksted, opbevaring eller kontor. Førstesalen består af et repos og tre værelser, der giver jer god plads til at indrette børneværelser, soveafdeling eller hjemmearbejdsplads alt efter jeres behov. Køkkenet er udført i et nydeligt design med hvide fronter.

På førstesalen finder I tre regulære værelser, og endelig er der et væld af disponible rum, som I kan bruge til alt fra erhverv til pladskrævende hobbyer. Eller begge dele samtidig.

Udenfor får I en overskuelig grund, hvor I selv kan vælge at anlægge en hyggelig have eller etablere en gårdsplads. På grunden ligger desuden et skur.

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

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: Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36526533
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 06.11.2026



Værelse



Stor lys stue



Stue



Køkken



Værelse



Pænt badeværelse

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

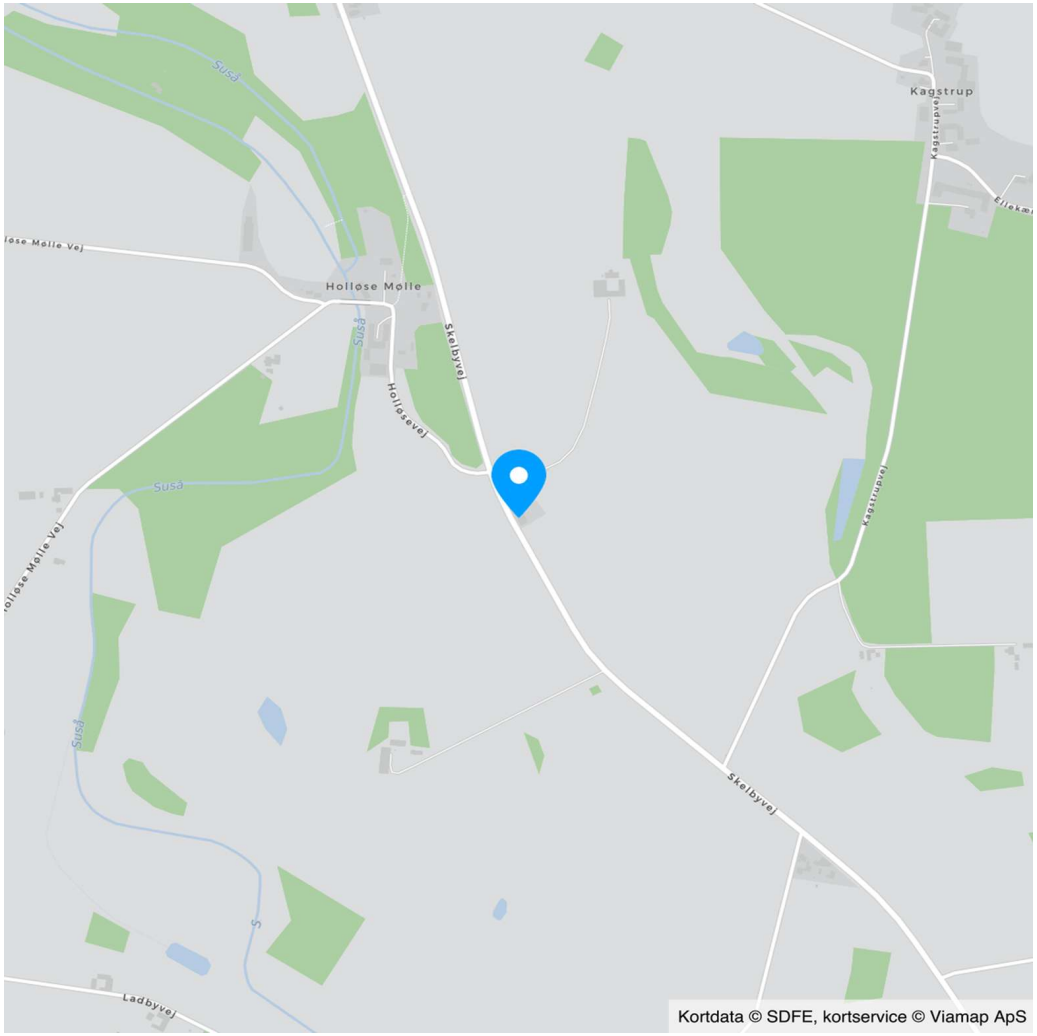
Adresse: Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36526533
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 06.11.2026



Alle plan (2x3)



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: Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36526533
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	2b Nåby By, Skelby
BFE-nr.:	2557563
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	971.000
Grundværdi:	418.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	776.800
Grundlag for grundskyld:	334.400

Arealer**

Grundareal:	1.143 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	124 m^2
Udhus:	11 m^2

** 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.

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer, Køle/fryseskab, Kogeplade, Ovn, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: Invalid date - Servitut lyst 05.06.1965
- Nr. 2: Invalid date - Servitut lyst 14.03.1977

Planer
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Derudover er ejendommen omfattet af Kommuneplan 2025 samt turismetillæg til Planstrategi 2016

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36526533
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.400 Forbrug: 5.634 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til samletank

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

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

Adresse: Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36526533
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.962
Grundskyld	kr.	3.277
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.658
Husforsikring	kr.	7.988
Tømningsordning ANSLÅET	kr.	1.800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.685

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.155
I alt	kr.	1.220.205

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.

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: Skelbyvej 12, Nåby, 4160 Herlufmagle Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 36526533 Ejerudgift/md.: kr. 1.724	Dato: 06.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Estimeret 2025-vurdering og beskatningsgrundlag
Såfremt den endelige 2025-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2020-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Afvigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport
Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 15.06.2026:
Værksted: Arealet på bygningen afviger fra BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til faktiske forhold.
Udestue: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til faktiske forhold.

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

Fibernet
Sælger oplyser, at der ikke er indlagt fibernet i ejendommen.

Bevaringsværdi
Ejendommen er af slots- og kulturstyrelsen klassificeret som bevaringsværdi 7.

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.

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.