

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

REAL



## Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Kontant	<b>1.650.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.448</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår	<b>1983</b>	Energimærke	<b>+ B</b>

Sagsnr. **36526484**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülou](http://www.realmaeglerne.dk/bybülou)

## 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: Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 36526484  
Ejerudgift/md.: kr. 2.448

Dato: 21.05.2026



### Nydeligt rødstensrækkehus med lukket have og central placering i Næstved

For enden af en stikvej til Kildemarksvej i det centrale Næstved finder I dette indbydende rækkehus, som er en del af en forening og rummer 81 kvadratmeter fordelt på to etager. Ejendommen fra 1983 er solidt og funktionelt bygget, og boligarealet er både velholdt og veldisponeret. Ydermere får I plads til at nyde udelivet, ligesom I når alle byens tilbud til fods.

Fra adressen tager det blot ti minutter at gå til Næstved Station, hvilket gør hverdagen nem for pendlere. Overalt i nærområdet ligger også indkøbsmuligheder, caféer og restauranter, og derudover er Næstved rig på kulturtilbud, sportsfaciliteter, skoler og daginstitutioner, som alt sammen er inden for kort afstand af denne bolig, hvilket gør den attraktiv for både familier, singler og par.

Rækkehuset står i røde mursten som en del af et roligt og bynært boligområde. Når I ankommer til ejendommen, møder I fine parkeringsforhold, hvor en carport er til rådighed, og der er også en stille og privat fornemmelse her for enden af vejen.

Indenfor byder boligen på et lyst og åbent opholdsrum, hvor stuen og køkkenet er forenet. Køkkenet fremtræder moderne og funktionelt med et vindue ud til forhaven. Sollyset strømmer på tværs af det store areal, og fra stuen træder I ud på terrassen i den lukkede have.

Dernæst rummer stueetagen et hyggeligt badeværelse med bruseniche. På første sal er der tre gode værelser, og I får således flere muligheder for at indrette soveværelser og måske et hjemmekontor eller et hobbyrum.

I haven får I følelsen af at være helt jer selv, og takket være orienteringen mod sydvest, er der gode betingelser for at nyde solen det meste af dagen.

Kort fortalt venter jer en indflytningsklar og overkommelig bolig med en vderst bekvem central beliggenhed.

### 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: Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 36526484  
Ejerudgift/md.: kr. 2.448

Dato: 21.05.2026



Hyggeligt badeværelse



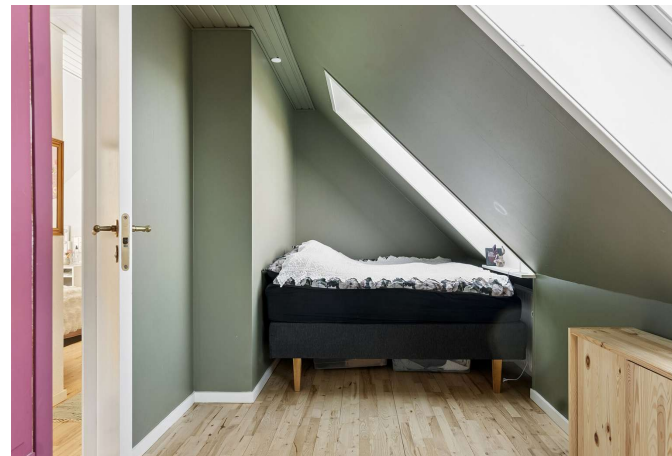
Stor lys spisekestue



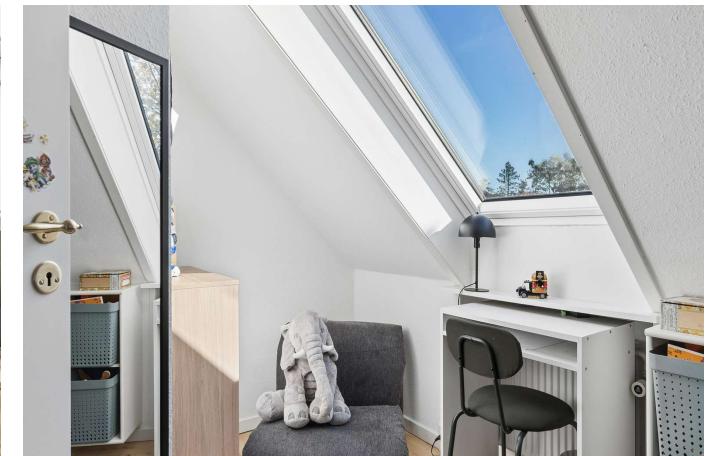
Trappe



Funktionelt køkken



Dejligt værelse på 1. sal



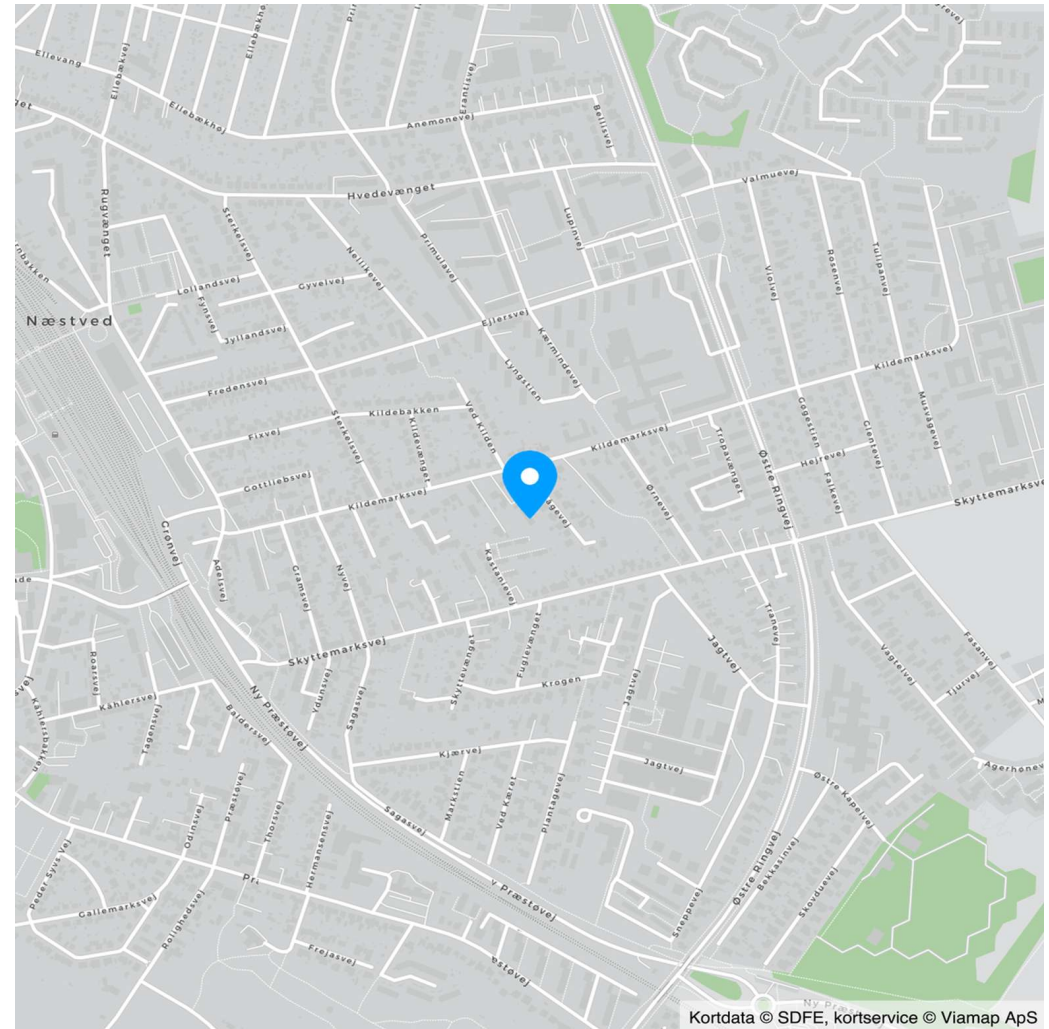
Praktisk værelse



Adresse: Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 36526484  
Ejerudgift/md.: kr. 2.448

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 36526484  
Ejerudgift/md.: kr. 2.448

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 92c Næstved Markjorder  
BFE-nr.: 282610  
Ejerl. Nr.: 4  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1983

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.440.000  
Grundværdi: 1.453.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.152.000  
Grundlag for grundskyld: 1.162.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 84 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 81 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 3 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 81 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.01.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 12.06.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 18.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 1.2 BE9.1.1 - Grønvej-Sterkelsvej m.fl.  
Lokalplan 016 - 016 for en del af Markkvarteret

Tilbehør:

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

Komfur (AEG, 2025, Komfur med ovn), Opvaskemaskine (Whirlpool, 2025), Køle/fryseskab (Frigor), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 36526484  
Ejerudgift/md.: kr. 2.448

Dato: 21.05.2026

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 ejerforeningens police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: 6.750 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 36526484  
Ejerudgift/md.: kr. 2.448

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.875	Kontantpris	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	11.392	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.422	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	92	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	3.000
Varmemesterordning A - fjernvarme ANSLÅET	kr.	2.993	I alt	kr.	1.671.501
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	6.600	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.	29.374			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.093 md. / 109.117 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.315 md. / 87.775 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: 30.04.2026

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: Kildemarksvej 58D, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 36526484  
Ejerudgift/md.: kr. 2.448

Dato: 21.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 805.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 1 / 5

Tinglyst: 1 / 5

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Fælles parkering og adgang til fællesareal. Herudover egen carport og udhus

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**Fibernet**

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

**Berigtigelse**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.