



REAL

Søndervang 13, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	95
Kontant	1.775.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.290	Grund m ²	591
Byggeår	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **36525351**

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: Søndervang 13, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 36525351
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026



Lys og velholdt villa med dejlig have

Dette hjem på Søndervang i Næstved får et virkelig flot lysindfald – og det er blot én af grundene til, at her er en skøn atmosfære. En anden faktor er den særlige charme, som kun fornemmes i ældre huse, og den pæne stand bidrager selvfølgelig også til det positive indtryk.

Der er tale om en villa fra 1953 – med rustik murstensfacade og tegltag. Indenfor venter der jer tre etager, inklusiv en brugbar kælder. En stor, solrig udestue er ligeledes en del af boligpakken, og ejendommen får følgeskab af en dejlig have, en carport og et par skure.

Vi starter på den høje stueetage, hvoraf de fleste kvadratmeter er dedikeret til den stemningsfulde vinkelstue. Denne har brede vinduespartier, brændeovn og dobbeltdør ud til udestuen, der i de lune måneder fungerer som en naturlig forlængelse af stuemiljøet. Side om side med stuen findes det fine køkken, som fremtræder i en tidssvarende nuance med gyldne trædetaljer. Et gæstetoilet og en entré afrunder stueplanet, mens førstesalen er indrettet med to velproportionerede værelser og en repos. Det største værelse har skabsvæg, og der er tillige faste skabe på reposen.

Kælderen indeholder et flisebadeværelse, et praktisk vaskerum og et værksted samt et godt disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder.

Boligen omgives af haven, der er anlagt med græsplæne, hække og gamle træer. I haven kan der etableres flere hyggekrege, og bagtil er der potentiale for at lave køkkenhave.

Ejendommen ligger som én af de sidste for enden af villavejen, der er rolig og lukket. Sct. Jørgens Skole er blandt de nærmeste naboer, og I bor hertil tæt på dagtilbud og indkøb. I kan endvidere spadserere til de rekreative arealer langs åen, og der er under ti minutter på cykel til bymidten. Endnu et praktisk plus er den nemme forbindelse til det større vejnet i og omkring Næstved.

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

Adresse: Søndervang 13, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 36525351
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Disp. rum kælder

Adresse: Søndervang 13, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.775.000

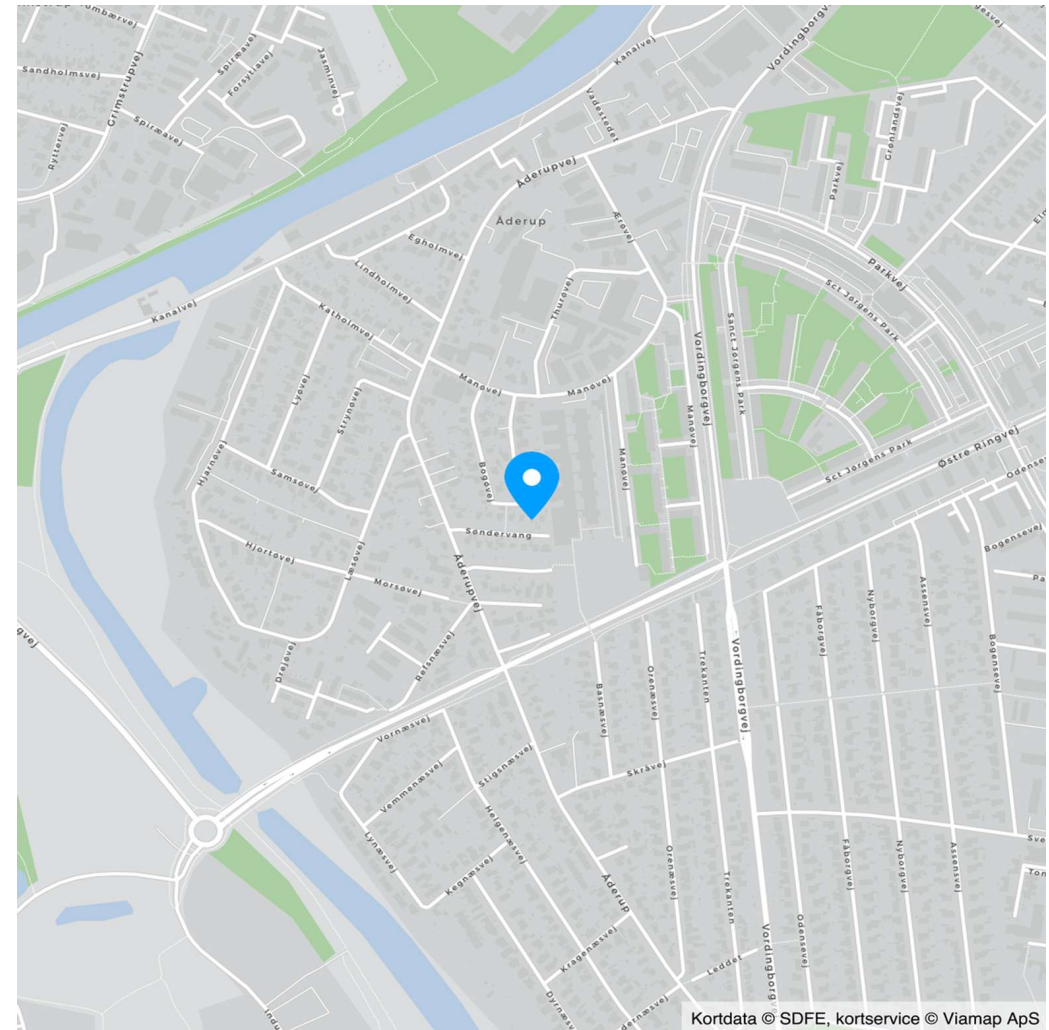
Sagsnr.: 36525351
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Søndervang 13, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 36525351
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 2eu Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.: 5380631
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.510.000
Grundværdi: 839.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.208.000
Grundlag for grundskyld: 671.200

Arealer**

Grundareal: 591 m²
Boligareal i alt: 95 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 51 m²
Indbygget udestue el. lign.: 16 m²
Carport: 13 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: 26.09.1952 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 02.11.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 25.02.1966 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 19.02.1968 - Byplanvedtægt nr. 5

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
Næstvedstrategien 2023-2035
Spildevandsplan
Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025 - se link;
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Scott Ceron), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens, (40 cm bred))

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndervang 13, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 36525351
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.297 Forbrug: 20.570 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmt vand suppleres via solceller.

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 salgssopstillingens 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 D



Adresse: Søndervang 13, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 36525351
 Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.161	Kontantpris	kr. 1.775.000
Grundskyld	kr.	6.578	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.550
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.751
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr. 1.794.301
Husforsikring	kr.	6.482	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Skorstensfejning	kr.	670		
Rottebekæmpelse	kr.	95		
Leje af unit, Næstved Fjernvarme	kr.	2.993		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.478		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.400 md. / 112.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.638 md. / 91.654 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Søndervang 13, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 36525351
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Vejlaug

Navn: Parcellforeningen Søndervang v/kasserer Christian Jørgensen
Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning
Parcellforeningen Søndervang

Der er pligt til medlemskab af parcellforeningen, der varetager vedligeholdelse m.m. af den fælles/private vej.

Der vil i løbet af foråret 2026 blive lagt ny asfaltering på vejen, der er sparet op til i foreningen.

Kontingentet udgør for 2026 4.000 kr., men fra 2027 vil kontingentet blive nedsat til 1.000 kr., hvilket er vedtaget på ekstra ordinær generalforsamling. Ejerudgiften er derfor sat med kontingent på 1.000 kr. årligt.

Fibernet

Der er indlagt fibernet (både Fibia og Norlys) på ejendommen.

Ladestander

Der er mulighed for at overtage ladestander via OK med abonnement.

Kloak

Der er etableret rotte spærre.

Områdeklassificering

Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lette forurennet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Afviselser i forhold til BBR og tilstandsrapport

Der gøres opmærksom på, at der er afviselser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af

d. 21.01.2026: Overdækning på 10 m2 samt skur på 4 m2 er ikke godkendt og registreret på BBR.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Solcelleanlæg

Der er et solcelleanlæg fra 1992, der bidrager til det varme vand.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Vi samarbejder 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 finansieringen.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og



Adresse: Søndervang 13, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 36525351
Ejerudgift/md.: kr. 2.290

Dato: 21.03.2026

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.