



**REAL**

## Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>54</b> |
| Kontantpris | <b>1.125.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift  | <b>2.216</b>         |             |           |
| Byggear     | <b>1947</b>          | Energimærke | <b>D</b>  |

Sagsnr. **36525382**

---

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)

# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS  
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.  
42339164  
Lunavej 2 / 4700 Næstved  
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk  
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 36525382  
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.11.2025



## Beskrivelse:

Denne velholdte lejlighed i Næstved er et ideelt valg for førstegangskøberen, og den vil med sikkerhed også interessere jer, som drømmer om at bo centralt i Næstved. Her er tale om en rummelig toværelses, der udmærker sig ved sin gode indretning og flotte lysindfald. Der er desuden mulighed for at etablere et ekstra værelse.

Beliggenheden er selvfølgelig endnu et af de helt store plusser, for fra den centrale adresse kan man spadserer til gågadezonen på små ti minutter. Der er således let adgang til alskens caféer og spisesteder og til byens brede vifte af specialforretninger. Nærmeste supermarked ligger i øvrigt under 500 meter fra hoveddøren, og cykelturen til Næstved Station tager kun tre minutter.

Lejligheden har til huse på anden sal, og dermed øverst, i en muret ejendom fra 1947. Indenfor skal især fremhæves de klassiske plankegulve, de elegante radiatorskjulere og de fine skråvægge – detaljer, der følger masser af charme til hjemmet.

Den indbydende stue er gavmild på kvadratmeter, så der kan nemt etableres et hyggeligt spiseafsnit og en komfortabel sofasektion. Det tilstødende soveværelse er ligeledes dejligt stort, og det er udstyret med et indbygget garderobeskab.

Stilrent og funktionelt er nøgleordene for boligens køkken, som er holdt i hvidt med sorte greb og matchende sort vask og armatur. Køkkenet har integreret kogeplade, indbygningsovn og køle-fryseskab, og der er plads til at installere en opvaskemaskine.

Planløsningen afrundes af en fordelingsentré og et pænt badeværelse, der har hvidt inventar og brus.

Til ejendommen hører et lille fællesareal med bord-bænke-sæt, og der er derudover anlagt parkeringsplads, som er forbeholdt byggeriets beboere.

Derudover er der brugsret til cykelkælder, kælderrum, tørrerum, vaskerum og parkeringsplads.

## 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: Freja Kirckhoff Dam

Adresse: Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 36525382  
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.11.2025



Hyggelig stue



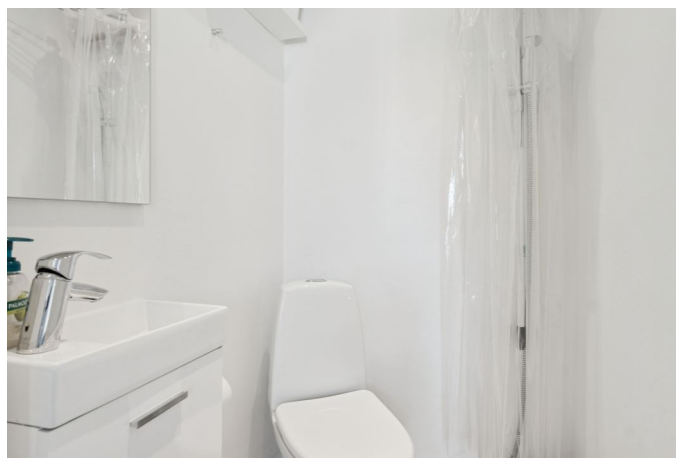
Dejlig udsigt



God indretning



Mulighed for etablering af ekstra værelse



Lyst badeværelse

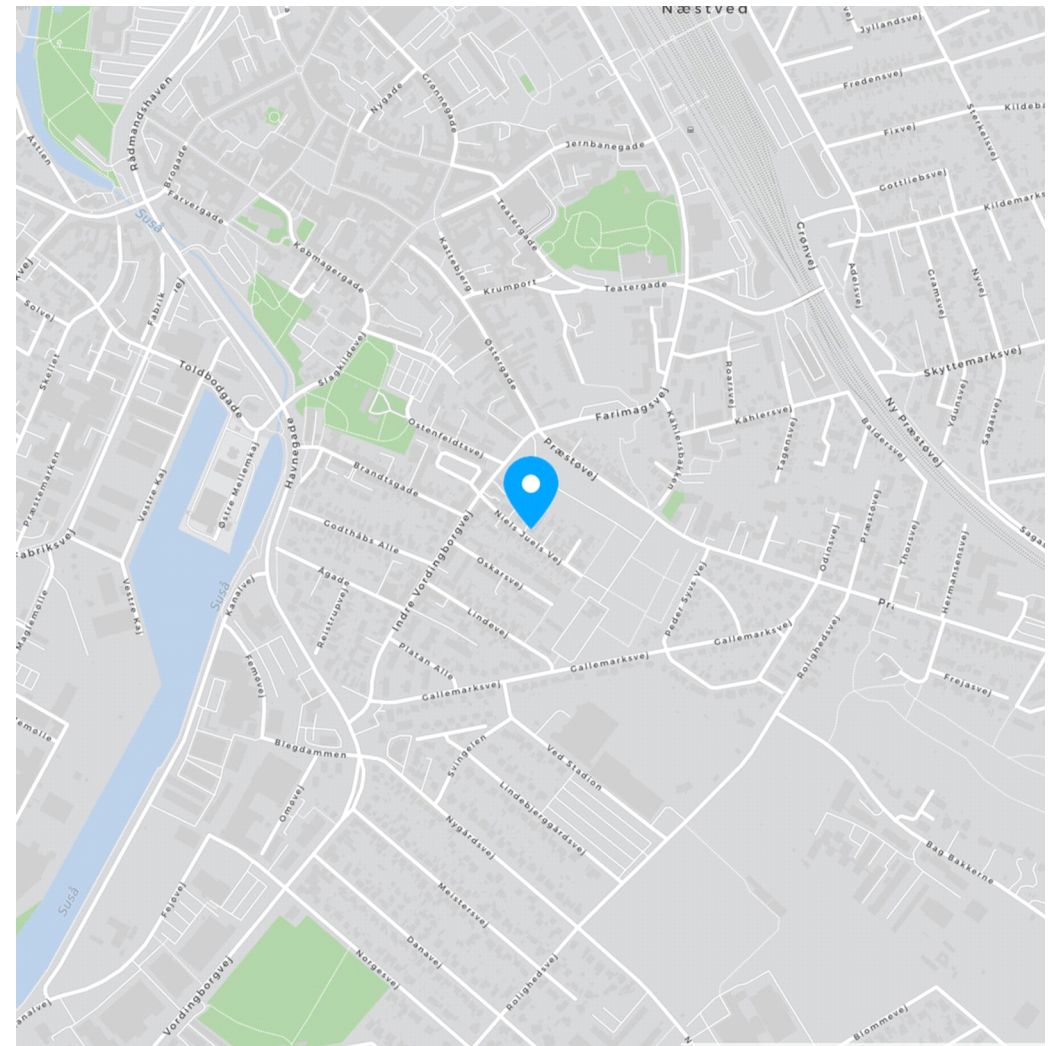
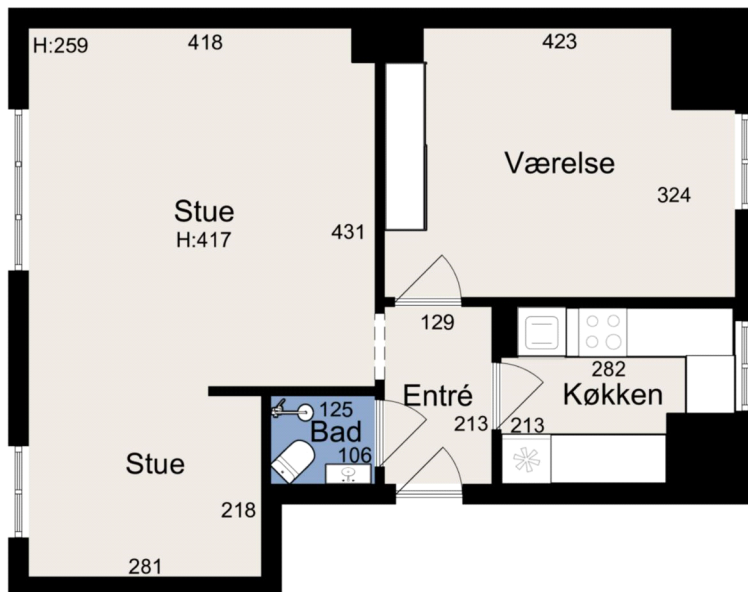


Rummeligt soveværelse

Adresse: Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 36525382  
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.11.2025





Adresse: Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 36525382  
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.11.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 193 a Næstved Markjorder m.fl.  
BFE-nr.: 284872  
Ejl.nr.: 27  
Zonestatus: Byzone  
Vand: NK-Forsyning /Envafor  
Vej: Offentlig  
Kloak: NK-Forsyning /Envafor  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1947

##### **Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 56 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 56 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 54 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 871.000 kr.  
Grundværdi: 366.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 696.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 292.800 kr.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle-/fryseskab, mrk. Gorenje  
Emhætte  
Indbygningsovn, mrk. Smeg  
Keramisk kogeplade  
Opvaskemaskine, mrk. Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan /rammedel:**

Kommuneplan 2025  
Indre Vordingborgvej-Gallemarksvej - 1.1 BE9.3  
Indre Vordingborgvej-Brandtsgade - 1.1 BE9.2.1  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

##### **Lokalplan:**

Ingen

##### **Øvrige planer:**

Spildevandsplan - Kloakopland - CCA  
Varmeforsyning

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 20.02.1884 lbnr. 921722-28 Tillægstekst Dok om færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 24.04.1944 lbnr. 921723-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28\_J-N\_20  
Nr. 3 lyst d. 30.11.1970 lbnr. 12655-28 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt Filnavn: 28\_B-N\_151  
Nr. 4 lyst d. 18.01.1990 lbnr. 1281-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28\_E-N\_199  
Nr. 5 lyst d. 23.03.2007 lbnr. 9040-28 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Niels Juels Vej 5,7,9 og 11 Bemærk Tillæg tinglyst under 01.09.2017-1009097117 Filnavn: 28\_B-N\_151  
Nr. 7 lyst d. 01.09.2017 lbnr. 1009097117 Tillæg Tillæg til vedtægt opr. tinglyst 23.03.2007-9040-28 Filnavn: eb8867c3-8199-4238-87f4-56ad5d85cf1f  
Nr. 8 lyst d. 10.02.2023 lbnr. 1014620905 Filnavn: a74bf250-4bcb-4539-a476-c761b4a471aa



Adresse: Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 36525382  
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.11.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen er tegnet via ejerforeningen, og der betales hertil via fællesudgifterne.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ejerforeningen:**

Der må holdes husdyr i ejerforeningen. Se vedtægter.

Der er tilladt at udleje sin lejlighed. Se vedtægter og husorden herom.

Der er vedtaget 2 årlige arbejdsdage, som fastsættes på årets generalforsamling. Ved udeblivelse opkræves kr. 750,00 pr. arbejdsdag.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.920 Forbrug: 660,00 12 mdr.  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Der betales a/c pr. mdr. til varme kr. 660,00

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **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 uforpligtende.

#### 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 36525382  
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                       |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.554  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                     | kr. | 1.125.000 |
| Grundskyld        | kr. | 2.869  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                               | kr. | 8.650     |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 89     | Ejerskiftegebyr til grundfond                                                                                              | kr. | 1.000     |
| Renovation        | kr. | 2.050  | Ejerskiftegebyr til foreningens administrator                                                                              | kr. | 2.250     |
| Fællesudgifter    | kr. | 14.700 | I alt                                                                                                                      | kr. | 1.136.900 |
| Grundfond         | kr. | 3.333  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5 |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

26.596

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 5.941 md./ 71.291 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.829 md./ 57.946 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.11.2025  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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.



Adresse: Niels Juels Vej 9, 2. th., 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 36525382  
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.11.2025

**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.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Ejerforeningen Niels Juels Vej 5, 7, 9 og 11

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Kontantbehov ved køb:**

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.

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Der er brugsret til cykelkælder, kælderrum, tørrerum, vaskerum (chip) og parkeringsplads (med gyldigt p-kort)

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

# 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.