



REAL

Kometvej 20, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	197
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.900	Grund m2	1.202
Byggear	2008	Energimærke	A2020

Sagsnr. **36124178**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved City ApS
v/ Mogens Hansen / CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. 32117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer I om en moderne og veludstyret bolig i ét plan, hvor både komfort og energivenlighed er i højsædet? Så er denne skønne villa fra 2008 på Kometvej 20 i Næstved den rigtige bolig. Med et boligareal på 197 m² byder denne ejendom på en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til børnefamilien + indbygget garage på 63 m² giver plads til biler, cykler, opbevaring og hobbyaktiviteter.

Herudover er der et overdækket areal på 50 m² med stort udekøkken, hvor udendørslivet kan nydes uanset vejr og vind og er det perfekte sted til hyggelige grillaftener og afslappende stunder. Endvidere er der en delvist overdækket terrasse med grillsted og pizzaovn.

Denne 1-plans villa har en åben og lys indretning, der skaber en indbydende atmosfære. Det store køkken-alrum er boligens hjerte og ideelt til både dagligdagsaktiviteter og sociale sammenkomster. Stuen er rummelig og byder på gode muligheder for at indrette sig med flere opholdsgrupper. Med flere soveværelser og badeværelser er der god plads til hele familien.

Boligen er udstyret med en State of the art varmepumpe og et 6 KW solcelleanlæg, hvilket sikrer en meget lav energiregning og et meget lille klimaaftryk - her kan I bo med både bæredygtighed og komfort i tankerne, da hele boligen er udstyret med meget automatik - bl.a. fuldautomatisk varme og køl (køl kører på overskudsstrøm), energistyring med elbils lader (kører sammen med varmepumpen - hør nærmere).

Med sin beliggenhed i et roligt villakvarter er Kometvej 20 også et perfekt valg for børnefamilier. Området byder på sikre omgivelser, hvor børnene kan lege frit samt nem adgang til skoler, institutioner, indkøb og naturskønne områder.

Her får I en moderne og funktionel villa i ét plan, der er lige til at flytte ind i. Kom og oplev denne dejlige bolig på Kometvej 20 – vi glæder os til at byde jer velkommen!

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: Mogens Hansen

Adresse: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026



Adresse: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026

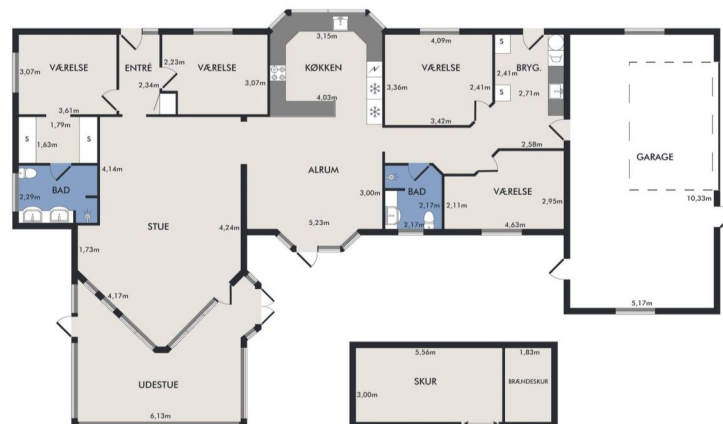


Adresse: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	6 gi Vridsløse By, Herlufsholm
BFE-nr.:	9740582
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe og solceller
Opført/ombygget år:	2008

Arealer*

Grundareal:	1.202 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	63 m ²
Overdækket areal:	50 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.549.000 kr.
Grundværdi:	999.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.317.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/rammeområde:
Kommuneplan 2021 for Næstved

Lokalplan:

Nr. B51.1-1 for et område i Holsted Nord ved Fensmarkvej

Varmeforsyning:

Der foreligger varmeplaner for ejendommen: Varmeplan 2022-2030
Ejendommen er beliggende i et område, der er godkendt til kollektiv varmforsyning:
Fjernvarme
Ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud mod Naturgas og el.

Bevaringsværdi:

Ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.04.2005 lbnr. 17831-28 Dok ang. byggepligt, evt. tilbageskødningspligt,
kloakanlæg, materialekørsel, grundejerforening mv. Indeholder bestemmelser ved salg.
Vedr. 6A,2B Filnavn: 28_C-N_374

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.
Endvidere medfølger centralstøvsuger og Husqvarna automower (online).
Alt lys er Phillips Hue (online).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Vedvarende energianlæg

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er et *solcelleanlæg, fra 2018 jf. BBR*

I forbindelse med overdragelse af ejendommen, skal der ske aflæsning af produktion og overdragelse af anlægget.

Ny ejer anmelder ejerskiftet til Energistyrelsen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende procedure herfor. Såfremt sælgers tiltrædelse er påkrævet, står sælger til rådighed herfor.

Sælger sørger for at afmelde sig hos sit nuværende afregningsselskab til overskudsstrøm, hvorefter køber selv har ansvaret for en eventuel tilmelding.

Parterne er opfordret til at søge rådgivning hos revisor vedr. de skatte- og afgiftsmæssige forhold i relation til anlægget.

Vi samarbejder med JYSKE BANK:

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe og solceller

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der medfølger 6 kW solcelleanlæg med tilhørende inverter.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026

et uforpligtende tilbud på finansieringen. Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.



Adresse: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.920	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	17.272	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	2.500	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	5.036.850
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation, anslået	kr.	4.014			
Ejerudgift i alt 1 år		46.806			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.747 md./ 320.962 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.720 md./ 260.643 år v/25,00%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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: Kometvej 20, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36124178
Ejerudgift/md.: kr. 3.900

Dato: 29.01.2026

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:

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: Grundejerforeningen Kometvej v/formand Flemming Jensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis