

Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**95**
Kontant	**2.485.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.588**	Grund m^2	**735**
Byggeår	**1963**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **36526561**

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: Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.485.000
Sagsnr.: 36526561
Ejerudgift/md.: kr. 1.588
Dato: 09.11.2026



Velholdt etplansvilla fra 1963 med tre værelser tæt på skole i Næstved

Et godt kvarter i Næstved med skolen tæt på er rammen om denne velholdte etplansvilla fra 1963 på Elverhøjsvej. Huset rummer 95 kvadratmeter og tre værelser, og udenfor er der både en sydvestvendt terrasse ud for stuen og en overdækket terrasse bag huset, så I kan vælge mellem sol og skygge.

Hverdagen hænger let sammen herfra. Skole, pasningstilbud og indkøb ligger omkring en kilometer væk, og der er kun 180 meter til busstoppestedet. Herlufsholm Idrætscenter er i gåafstand, mens skoven ved Rådmandshave og parken ved Herlufsholm er oplagte mål for en tur på cykel. Til pendlingen ligger stationen Næstved Nord med regionaltog godt halvanden kilometer væk, og Sydmotorvejen nås i bil.

Huset står med grå facader under et sort tag. Indenfor er opholdsrummene samlet i én stor stue med alrum, hvor et bredt vinduesparti mod sydvest giver et fint lysindfald og eftermiddagssol. En buet åbning fører videre til køkkenet, som er udført med hvide fronter og rigelig skabsplads. Ved siden af ligger et praktisk bryggers med god plads til opbevaring.

I husets anden ende samler en gang de tre værelser og badeværelset, adskilt fra opholdsrummene. Det største er indrettet som soveværelse med skabsvæg, mens de to andre bruges som børneværelse og arbejdsværelse. Badeværelset er flisebelagt og forsynet med bruseniche bag glas.

Bag huset breder en åben græsplæne sig ud med god plads til leg. Foran huset får terrassen ud for stuen sol fra middag og ud på eftermiddagen. Den flisebelagte forplads er nærmest vedligeholdelsesfri, og ved siden af står en carport.

Ring til os, hvis I vil se huset med egne øjne.

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

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: Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 36526561
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

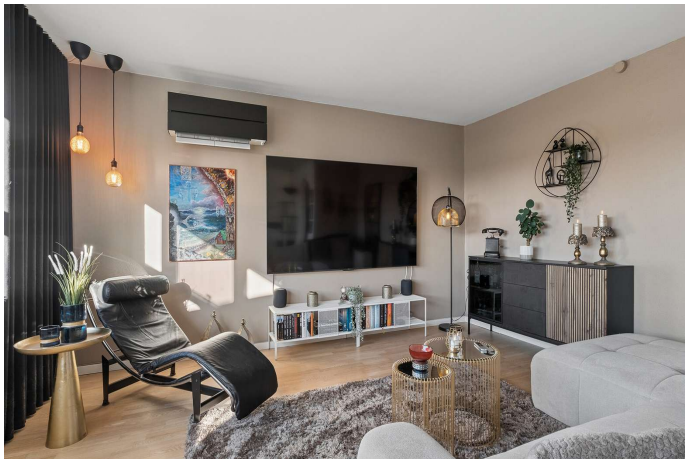
Dato: 09.11.2026



Flot køkken



Lyst badeværelse



Hyggelig stue



God spiseplads



Stort soveværelse med udsigt til have



Gode værelser

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

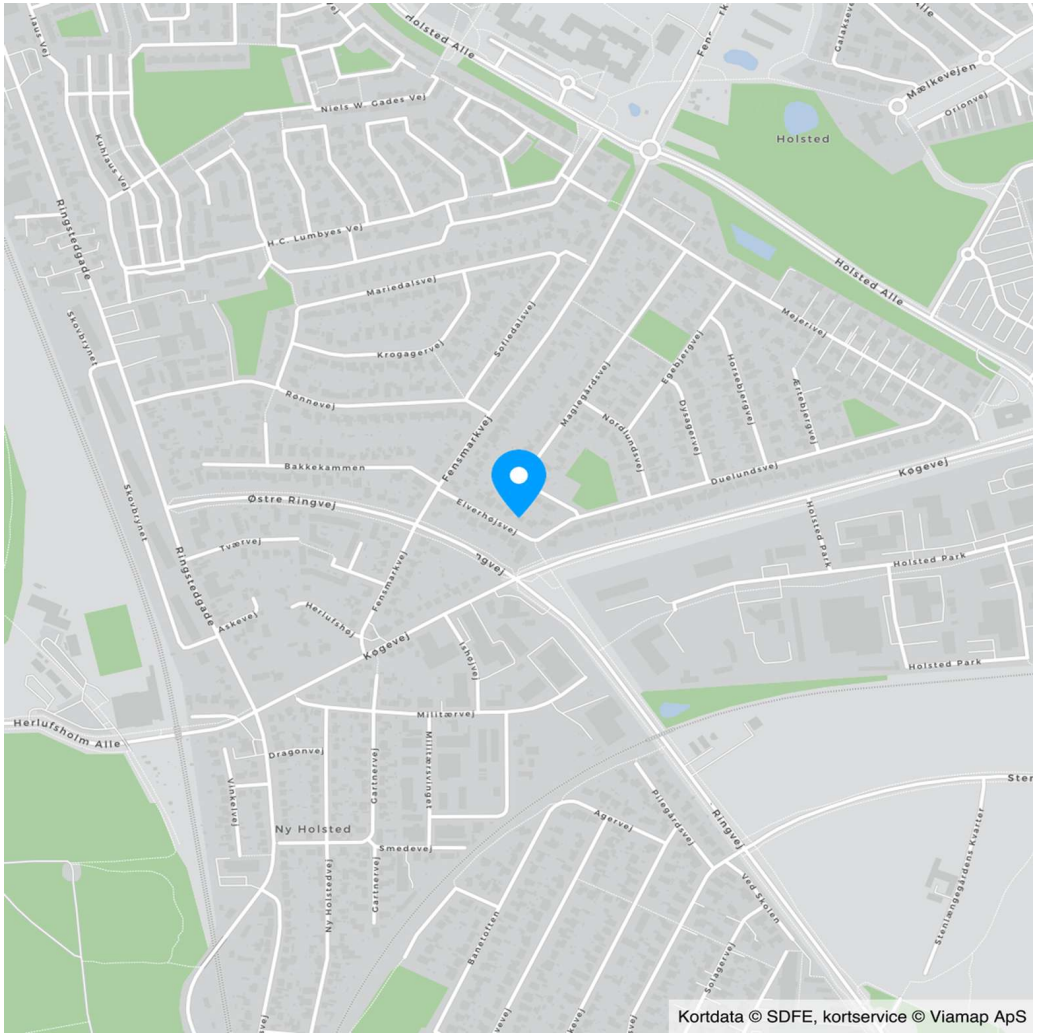
Adresse: Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 36526561
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 09.11.2026



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: Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 36526561
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	11gm Holsted By, Herlufsholm
BFE-nr.:	2522437
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.140.000
Grundværdi:	789.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	912.000
Grundlag for grundskyld:	631.200

Arealer**

Grundareal:	735 m²
Boligareal i alt:	95 m²

Øvrige arealer:

Garage:	20 m²
Drivhus:	7 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.

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

Opvaskemaskine (Electrolux, 2026), Kogeplade (Electrolux, 2026, Induktion), Køleskab (Ikea, Dobbelt), Ovn (Ikea, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 1.5 B15.3 - Fensmarkvej-Mejerivej-Rønnevej-Bakkekammen-Elverhøjsvej m.fl.
Næstved kommune kommunestrategien 2023-2035 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Ejendommen er også omfattet af Plan Kommune Næstved 2025, Kommune-plan 2026 for Næstved Kommune (forslag) samt Varmeplan 2022-2030.

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: Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 36526561
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 09.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 903 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes både med varmepumpe og gas bruges til varmt vand.

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 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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: Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 36526561
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.651
Grundskyld	kr.	6.186
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	2.910
Husforsikring	kr.	5.310
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.057

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.485.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.550
I alt	kr.	2.508.400

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.

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.972 md. / 167.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.242 md. / 134.905 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Elverhøjsvej 11, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.485.000

Sagsnr.: 36526561
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 09.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.461.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-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 2022-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 5.11.2026:
Overdækning på kattebur 8 m2, carport 25 m" samt overdækket terrasse på 15 m2 er ikke godkendt på BBR.

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.