



REAL

Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	101
Kontant	1.725.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.056		
Byggeår	1973	Energimærke	C +

Sagsnr. **36526488**

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: Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 36526488
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 07.05.2026



Stor stuelejlighed i roligt, grønt nabolag i Næstved

I denne rummelige fireværelses stuelejlighed kan I se frem til en praktisk planløsning og behagelige lysindfald samt en sydvendt terrasse med overdækning. Lejligheden ligger i et roligt og grønt boligområde i det sydlige Næstved, hvor stisystemer og græsarealer skaber en fredelig ramme om hverdagen.

Lejligheden ligger i stueplan og har derfor nem adgang uden trapper. Den overdækkede terrasse vender mod syd og grænser op til de grønne fællesarealer, hvor der er en legeplads. Ydermere er der fine parkeringsforhold tæt på indgangen.

Indenfor fordeler boligen sig på en stor, lys stue samt tre regulære værelser, et spisekøkken og et badeværelse. Stuen har store vinduespartier, der giver udsigt og adgang til terrassen og haven lige udenfor. Det pæne spisekøkken har god skabsplads, lyse elementer og rum til en spiseplads, så I kan samle venner og familie på tværs af madlavning og samtaler.

Badeværelset er indrettet med bruseniche, vaskesøjle og lyse klinker, hvilket gør det både funktionelt og let at holde. De tre værelser ligger side om side og rummer fleksible indretningsmuligheder, der omfatter alt fra soveværelser og børneværelser til hobbyrum og hjemmekontor.

På terrassen, som er delvist overdækket, kan I sidde i læ og nyde udelivet det meste af året med sol fra morgen til aften. Der er en rolig atmosfære i nabolaget og samtidig kort afstand til hverdagens fornødenheder.

Få skridt fra hoveddøren ligger nærmeste supermarked og busstoppested, og stisystemer binder hele kvarteret sammen, ligesom I nemt kan gå eller cykle ad stierne til bymidten eller naturen ved Suså.

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: Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 36526488
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 07.05.2026



Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse



Gang



Adresse: Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.725.000

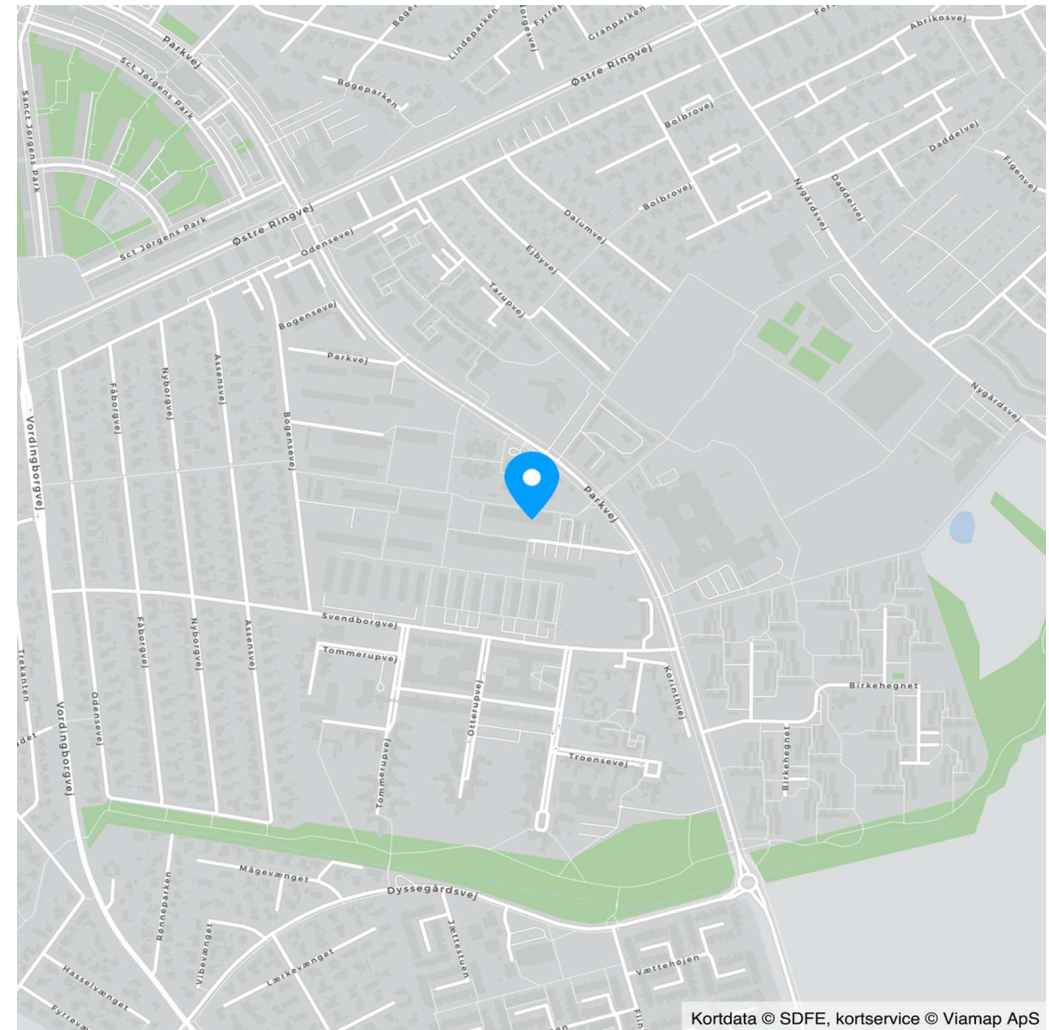
Sagsnr.: 36526488
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 07.05.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 36526488
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	10eæ Åderup, Næstved Jorder m.fl.
BFE-nr.:	281641
Ejerl. Nr.:	133
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.373.000
Grundværdi:	744.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.098.400
Grundlag for grundskyld:	595.200

Arealer**

Tinglyst areal:	102 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	102 m ²
BBR-boligareal:	101 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Kogeplade, Ovn, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 36526488
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice.

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.

Udlejning

Udlejning er tilladt jf. foreningens vedtægter §6, stk.4. Lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen. Dog må lejligheden ikke købes med henblik på udlejning jf. vedtægternes §6, stk. 5a.

Husdyr

Det er tilladt at have 1 hund eller 1 kat ifølge foreningens vedtægter og husorden. Muskelhund af enhver art må ikke forefindes.

a/c vand og varme

Der betales 278 kr. i a/c vand og 726kr. i a/c varme pr. måned

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.429 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales 726 kr. i a/c varme og 278 kr. i a/c vand pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 36526488
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Fællesudgifter til ejerforeningen

kr. 5.602
kr. 5.833
kr. 3.499
kr. 180
kr. 21.562

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator
I alt

kr. 1.725.000
kr. 12.250
kr. 1.875
kr. 1.739.125

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. 36.676

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 9.494 md. / 113.924 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.637 md. / 91.648 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 **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: Parkvej 156, st. 133, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 36526488
Ejerudgift/md.: kr. 3.056

Dato: 07.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

- Nr. 10: 23.01.2018 - Vedtægtsændring 06.03.2017
- Nr. 11: 09.02.2018 - Tillæg til vedtægt.

Ejerforening

Navn: E/F TERRASSEHAVEN

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Planer

kommuneplan

Kommuneplan 1.3 B8.1-1.1 - Sct. Jørgens Park - Svendborgvej

Lokalplan B8.1-1 for et område til boligformål ved Svendborgvej-Parkvej

Lokalplan B8.1-1 for et område til boligformål ved Svendborgvej/Parkvej

Lokalplan B8.1-3 for etageboligbebyggelse ved Svendborgvej

Næstvedstrategien 2023-2035

Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 120 / 29970

Tinglyst: 120 / 16650

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Lejligheden er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt kommuneplan 2025, se mere via link; https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

Brugsret

Kælderrum, p-plads, tennisbane, fodboldarena og legepladser.

Der er mulighed for leje af carporte og garager - pt. ventelister.

Fællesfaciliteter

Vaskeri i blok D. Der skal laves en vaskebrik på foreningens kontor.

Servitutter

- Nr. 1: 27.04.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

- Nr. 2: 09.10.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,

- Nr. 3: 09.07.1974 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt,

Tillige lyst pantstiftende. Tillæg tinglyst 23.01.2018 - 100955****, 03.05.2012 - 100352****

- Nr. 4: 29.07.1974 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

- Nr. 5: 14.10.1985 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt

- Nr. 6: 18.01.1990 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

- Nr. 7: 05.08.1996 - anm byrder, anm hæftelser Tillæg til vedtægter for ejerforening.

- Nr. 9: 10.05.2012 - Tillæg til vedtægter lyst under dato/løbenummer 09.07.1974-13342-28-

S0001

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.