

**REAL**



## Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>358</b>   |
| Kontant          | <b>4.585.000</b> | Værelser             | <b>7</b>     |
| Ejerudgift       | <b>3.305</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>3.206</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1888/2014</b> | Energimærke          | <b>B +</b>   |

Sagsnr. **36524150**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülou](http://www.realmaeglerne.dk/bybülou)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026



### **Eksklusiv Liebhaverbolig i naturskønne omgivelser nær Næstved**

Velkommen til denne unikke og udsøgte ejendom i Bistrup – kun syv kilometer fra Næstved og tæt på Karrebæksminde. Her forenes luksus, æstetik og en naturskøn beliggenhed med praktisk nærhed til byens faciliteter.

### **En beliggenhed udover det sædvanlige**

Med sin rolige, landlige charme og panoramaudsigt over åbne marker byder denne ejendom på en sjælden kombination af privatliv og nærhed til alt det, du har brug for. Næstveds mange tilbud – lige fra skole og shopping til kultur og gastronomi – er blot ti minutter væk. Områdets attraktioner, såsom Karrebæksminde og Næstved Golfklub, er ligeledes inden for kort afstand.

### **En gennemført ejendom med stil og kvalitet**

Ejendommen er totalrenoveret i perioden 2003-2007 og fremstår med et klassisk og moderne udtryk. Det sortglaserede tegltag og facaden med hvide stenplader og zink sikrer minimal vedligeholdelse, mens luksuriøse detaljer som en loftshøjde på otte meter og mørkbejdet lærketræ skaber en unik atmosfære indendørs.

De 358 kvadratmeter bolig er fordelt på to etager med en elegant og funktionel planløsning. Her finder du blandt andet et moderne køkken med amerikansk valnød, rummelige værelser med walk-in-closet og et eksklusivt badeværelse med både brusekabine og badekar. Den integrerede udestue med sortrammede glaspartier og ovenlysvinduer giver boligen et ekstra strejf af luksus.

### **Smukke udearealer til afslapning og nydelse**

Grunden på over 3.200 kvadratmeter byder på flere terrasser, et spabad og velplejede grønne områder, der indbyder til afslapning og samvær. Den overdækkede terrasse giver mulighed for at nyde udsigten året rundt, mens garagebygningen med tagterrasse tilføjer endnu en dimension af komfort.

### **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.

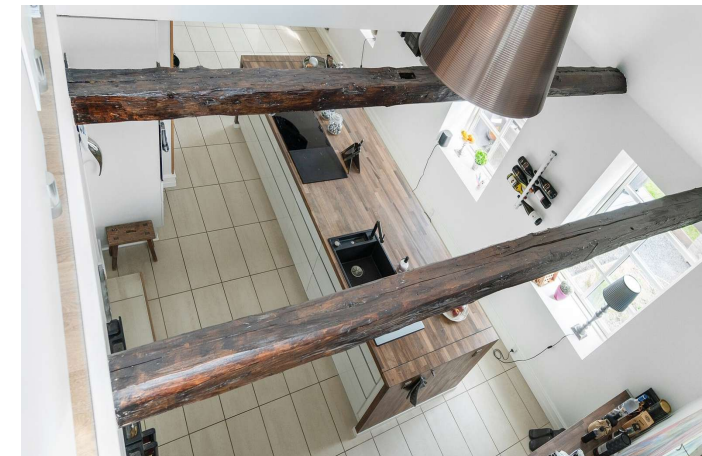
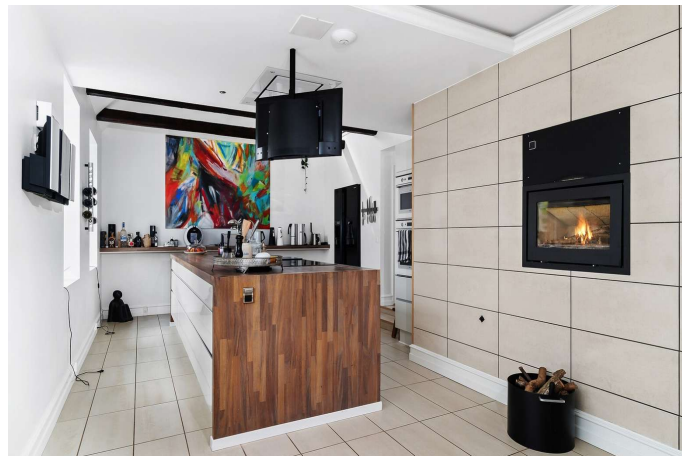
Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow



Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026

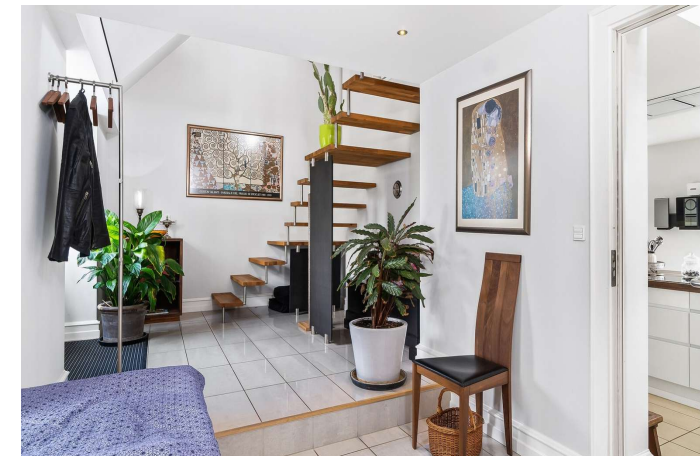




Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026

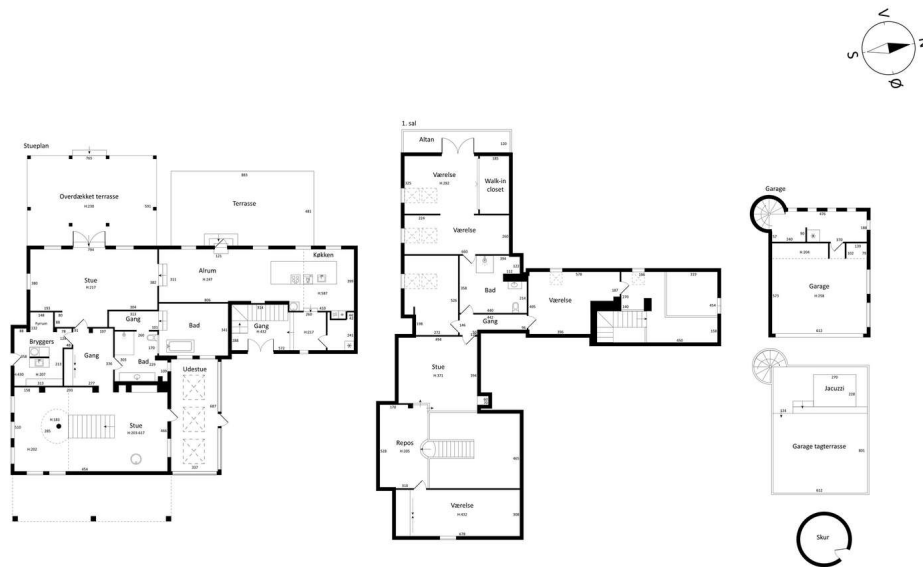




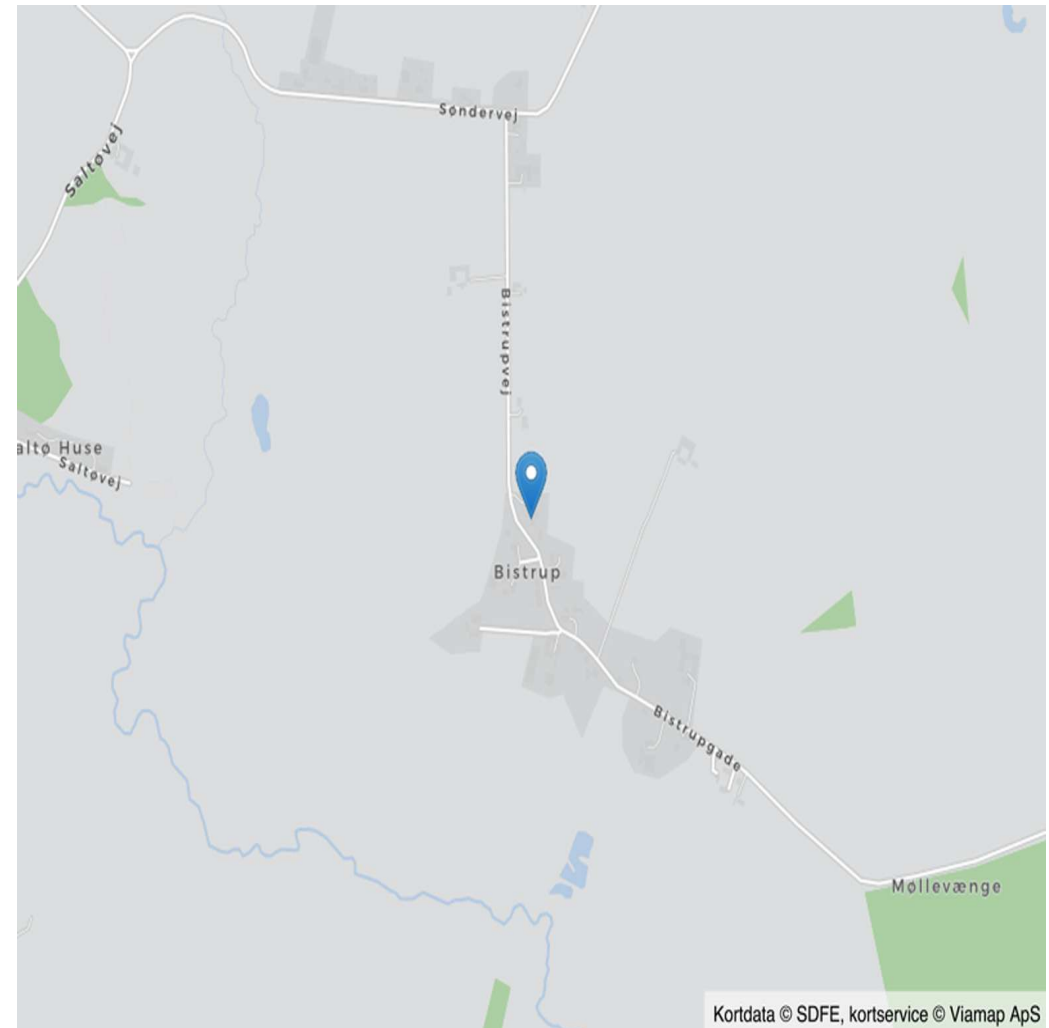
Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026



esoft  
Vejledende tegning uden ansvar



Kort 0 (viemap)

Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 12c Bistrup By, Fodby  
BFE-nr.: 2518136  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1888/2014

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.465.000  
Grundværdi: 975.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.772.000  
Grundlag for grundskyld: 780.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 3.206 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 358 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 42 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 17 m<sup>2</sup>  
Garage: 46 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 04.05.1948 - Dok om forbud mod savskæreri mv
- Nr. 2: 30.07.1957 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 08.03.1979 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 07.02.1983 - Dok om træer i skellet mv Rettelig lyst 07.02.1883

**Planer**

- Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035
- Kommuneplan - Spildevandsplan - SUD1
- Kommuneplan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplanen 2025

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung), Fryser (Gorenje), Dybfryser (Electrolux), Emhætte (Silverline), Ovn (Whirlpool), Kogepåse (Whirlpool , induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Den på tegningen anførte jacuzzi spa findes ikke længere på ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.: 14.118 Forbrug: 10.481 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026

| Ejerudgift 1. år:         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|---------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 14.137 | Kontantpris   | kr. | 4.585.000 |
| Grundskyld                | kr. | 7.644  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 29.450    |
| Renovation                | kr. | 5.248  | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 23.250    |
| Husforsikring             | kr. | 11.736 | I alt   | kr. | 4.637.700 |
| Skorstensfejning, ANSLÅET | kr. | 670    |   |     |           |
| Rottebekæmpelse           | kr. | 219    | 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. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år    | kr. | 39.654 |   |     |           |

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.065 md. / 300.779 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.165 md. / 241.982 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: 25.03.2026

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: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 4.585.000

Sagsnr.: 36524150  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 10.04.2026

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.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Fibernet**

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

**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. 15.09.2025:

Udhus på 10 m<sup>2</sup> er ikke godkendt og registreret på BBR.

**Brændeovne**

Der findes brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/år-soppgørelsen. Eventuelle afviselser 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 i 2024.

# 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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.