

REAL



## Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>194</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.883</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.771</b>
Byggeår/ombygget	<b>1850/1980</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **36525265**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

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

## 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: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36525265  
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 11.06.2026



### Idyllisk bindingsværksdrøm med stråtag og fredelige omgivelser

I det hyggelige Svenstrup ligger denne særlige bindingsværksejendom, hvor den hvide facade smyger sig over stok og sten. Dette passer som fod i hose til udtrykket med de mørkebrune vinduesrammer og døre og ikke mindst det fine stråtag med kviste. Her kombineres historie og landlig idyl i smuk harmoni.

Ejendommen ligger fredeligt omgivet af marker og grønne områder samt med kort afstand til både skov og kyst. En kort cykeltur bringer jer til de naturskønne omgivelser omkring Vejlø og de nærliggende skovarealer, mens Næstveds mange tilbud, såsom indkøb, skoler, dagtilbud og byliv, er knap syv kilometer væk.

Indendørs byder hjemmet på masser af sjæl. Spisekøkkenet står i landlig stil med fyldningslåger og træbeklædte vægge og lofter. Her er det nemt at forestille sig morgenkaffen i ro og mag. Fra køkkenet kan I træde ind i en stor og indbydende stue, der desuden får selskab af en udestue med dør ud til terrassen.

Fra køkkenet fører en baggang til et gæstetoilet, et bryggers og et værelse med adgang til eget badeværelse. Derudover rummer stueplanet endnu en stue og et værelse mere samt et skur med egen indgang. På førstesalen finder I to værelser.

Udendørs får I en skøn og overskuelig have med velplejet græsplæne, farverige blomsterbede og en betagende udsigt til mark og egen granplantage. Der er god mulighed for både havearbejde og afslapning året rundt med udestue, overdækket terrasse, udhus og drivhus, hvilket sætter de perfekte rammer for sommerens stille stunder eller hyggelige aftener med venner og familie.

Besøg dette romantiske og rolige fristed, som emmer af charme, plads og natur i Svenstrup nær Vejlø.

### 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.

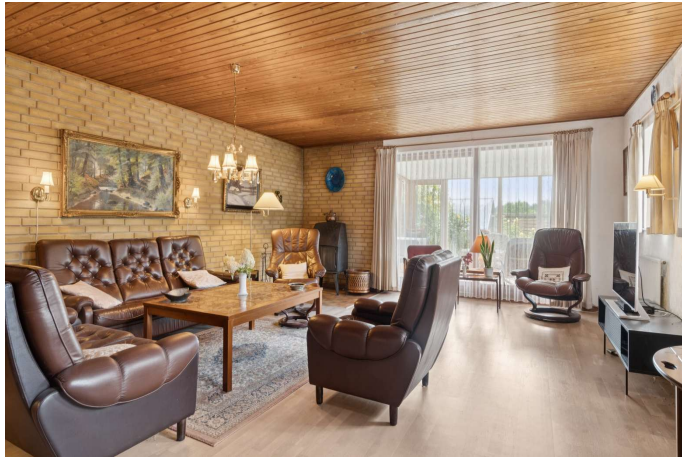
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow

Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36525265  
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 11.06.2026



Stue med udgang til udestue



Spisestue



Spisekøkken



Værelse



Værelse



Badeværelse



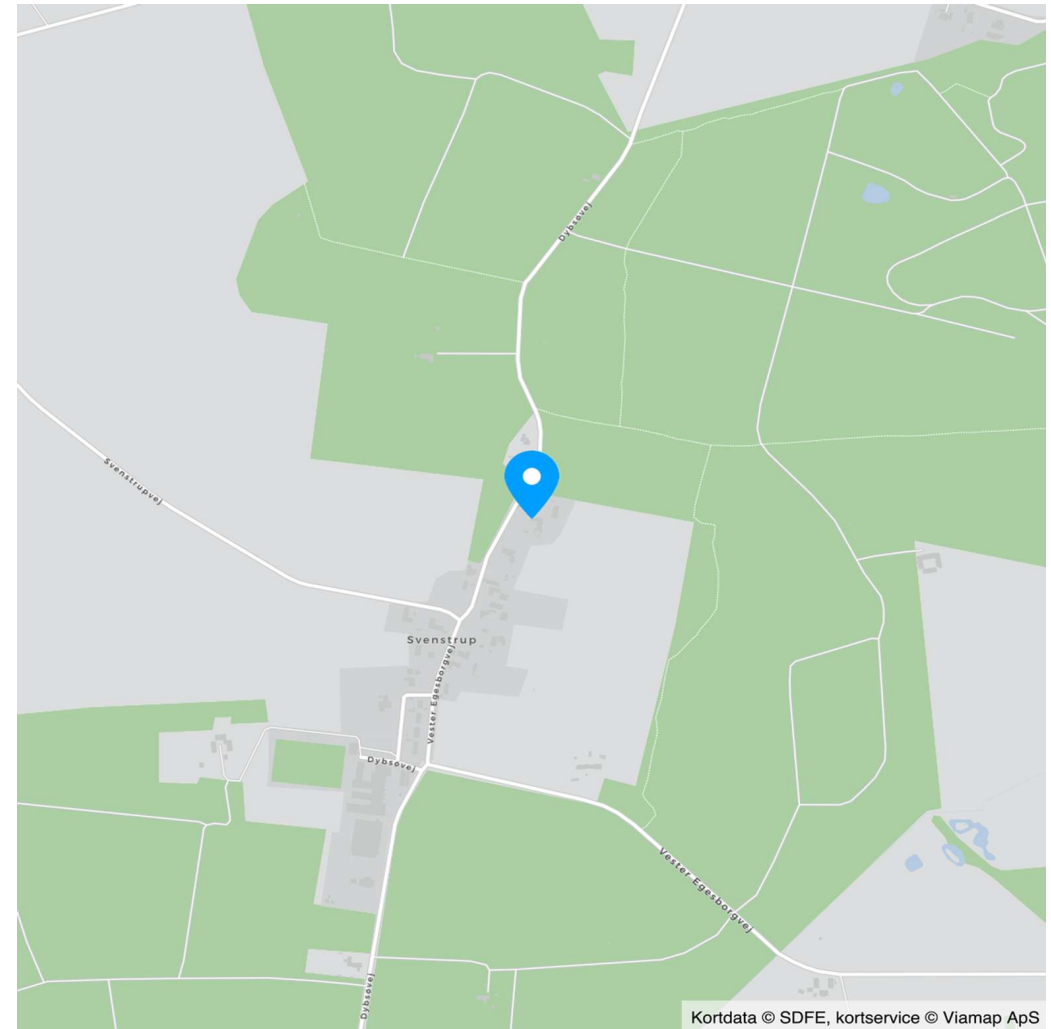
Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36525265  
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 11.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36525265  
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 3c Svenstrup By, Vejlø  
BFE-nr.: 2569846  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1850/1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.962.000  
Grundværdi: 991.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.569.600  
Grundlag for grundskyld: 792.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.771 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 110 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 194 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 19 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: 23.02.1922 - Dok om opretholdelse af visse huslodder som selvstændige huslodder mv  
- Nr. 2: 11.01.1994 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 3: 23.04.2007 - Dok om transformerstation/anlæg mv, vedr 8 CY, 8CX

**Planer**

Kommuneplan - Næstved strategien 2023-2035  
Landzonetilladelse til etablering af bord-bænke-bygning på op til 15 m<sup>2</sup> på Dybsøvej 29, 4700 Næstved  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 ( forslag )

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025, Næstvedstrategien 2023-2035 og Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Emhætte (Admiral), Komfur (Voss), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36525265  
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 47.758 Forbrug: 3.535 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36525265  
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.005	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	7.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	14.517	I alt	kr.	1.013.599
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	670			
Rottebekæmpelse	kr.	134	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.	34.594			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.399 md. / 52.794 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: 01.06.2026

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: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36525265  
Ejerudgift/md.: kr. 2.883

Dato: 11.06.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 27.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 47.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 324.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Skovbyggelinje**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje som er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

**Råstofområde**

Ejendommen er beliggende i et område med råstofgraveområde.

**Bevaringsværdi**

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen markeret med en bevaringsværdi kategori 4.

**Afvigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport**

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport: Drivhuse på 27 m<sup>2</sup> samt 12 m<sup>2</sup> overdækning er ikke registreret på BBR.

**Brændeovn**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

# 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.