

**REAL**



## Trekanten 31, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>175</b>
Kontant	<b>2.595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.062</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>832</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **36526529**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

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

## 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: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026



### Rummelig villa med mange værelser og solrig have

I Næstved er denne villa netop sat til salg, og det er en velholdt og rummelig én af slagsen. Huset byder på 175 kvadratmeter, som er fordelt over to etager, herunder med hele fire reelle værelser. Der er desuden både badeværelse og gæstetoilet, og de to lyse stuer fungerer som hjemmets samlingspunkter. Med i købet følger en solrig have og en carport samt et udhus og et par praktiske skure.

Ejendommen er oprindeligt fra 1964, og den er opført i mursten med mørkt sadeltag og klassiske sprossevinduer.

Boligens stueplan indeholder blandt andet den oplagte spisestue, som kan indrettes med det lange spisebord. Spisestuen har dekorativt gulv, og der er direkte udgang til en terrasse. Det tilstødende køkken er pænt og funktionelt – med fine opbevaringsforhold og plads til en lille spisekrog. I forlængelse af køkkenet findes et veldisponeret bryggers, som er udstyret med vaskemaskine og tørretumbler.

Stueplanet inkluderer endvidere to gode værelser, hvoraf det største har faste garderobeskabe. Etagen afrundes af en entré og gæstetoiletet.

Førstesalen er udnyttet til den store opholdsstue og de to øvrige værelser, der begge får morgensol og har grønt udsyn. Hertil kommer badeværelset og et opmagasineringsrum, og badeværelset er udført med gråt inventar og bruseniche.

Grunden er på 832 kvadratmeter, og haven vender perfekt mod syd. Haven er anlagt med græsplæne og to terrasser, hvoraf den ene har en overdækket sektion. Der er derudover opsat et orangeri – endnu et hyggeligt sted at nyde udelivet.

Ejendommen ligger på en lukket villavej, og fra adressen I har komfortabel gåafstand til nærmeste børnehave. Skole og sportshal nås lynhurtigt på cykel, og det samme gælder de mange indkøbsmuligheder i Sct. Jørgens Park.

### 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: Freja Kirckhoff Dam

Adresse: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026



Køkken



Soveværelse



Stue



Soveværelse

Adresse: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026



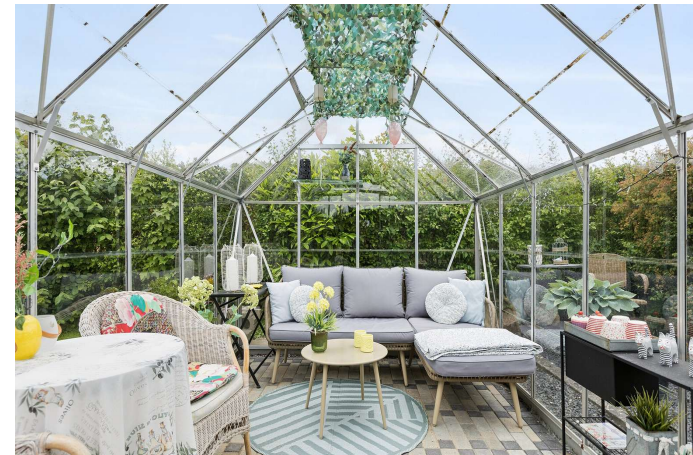
Badeværelse



Set fra haven



Overdækket terrasse



Udestue



Adresse: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

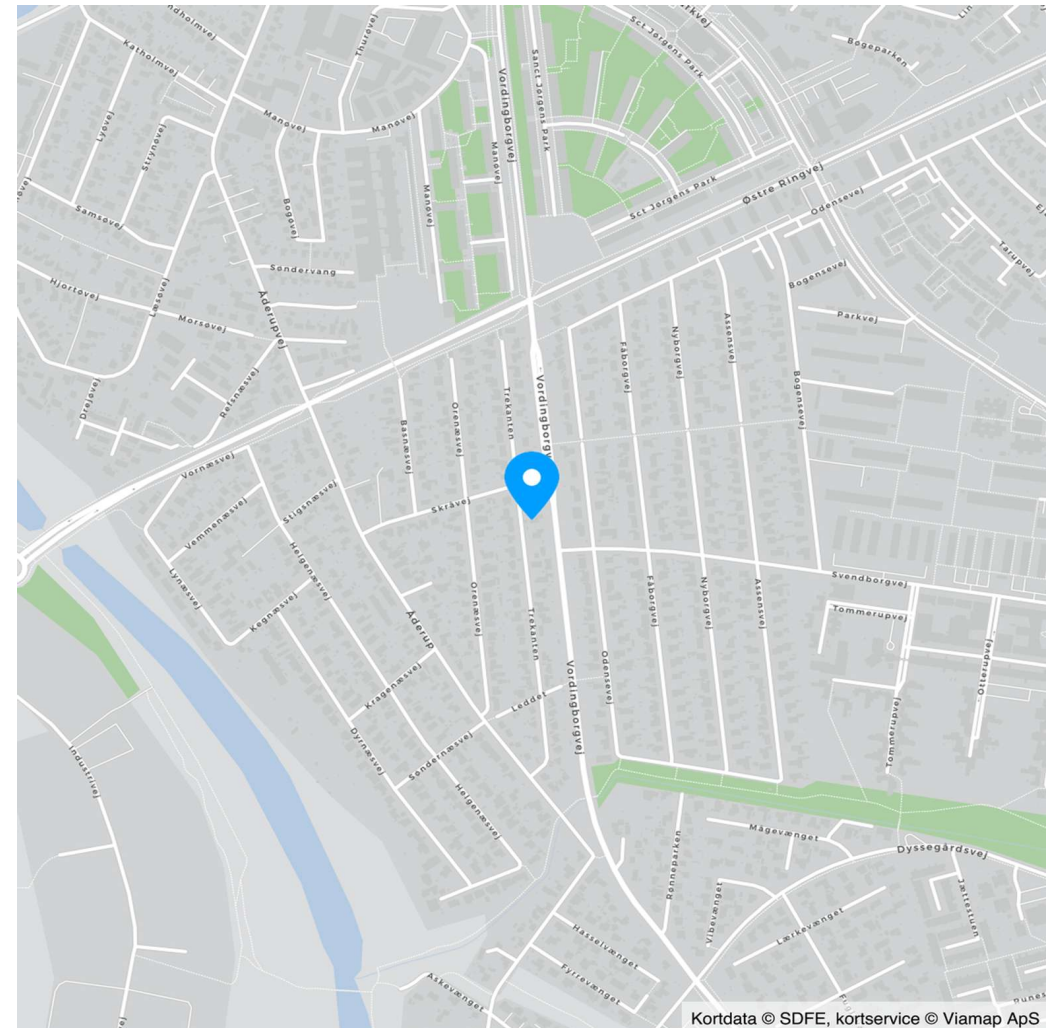
Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 12al Åderup, Næstved Jorder  
BFE-nr.: 5382141  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.698.000  
Grundværdi: 678.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.358.400  
Grundlag for grundskyld: 542.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 832 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 175 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 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: 06.06.1956 - Dok om kloakbidrag mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 2: 05.02.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 3: 11.10.1982 - Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan 1.3 B20.2 - Trekanten-Svendborgvej  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til Planstrategi 2016-27 (forslag)

Ejendommen er tillige omfattet af Plan - Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag),

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade, Ovn, Fryser (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 16.330 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 B



Adresse: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.928	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.316	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	109	I alt	kr.	2.621.244
Husforsikring	kr.	7.592	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.		
Grundejerforening	kr.	1.300			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.743			

**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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.131 md. / 169.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.367 md. / 136.400 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

**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: Trekanten 31, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36526529  
Ejerudgift/md.: kr. 2.062

Dato: 30.06.2026

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. 618.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 650.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 467.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Trekanten  
Pligt til medlemskab: Nej  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Næstved Kommune hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**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.

**STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD**

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realcreditinstitut.

**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.

**Uoverensstemmelser på BBR**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet carport og carport mod vej ikke er noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

# 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.