



**REAL**

## Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>153</b>
Kontant	<b>3.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.393</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>722</b>
Byggeår/ombygget	<b>1976/2011</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **36526483**

**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: Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 36526483  
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 12.06.2026



### Renoveret etplansvilla med skøn beliggenhed i Næstved

På en rolig og tryk villavej i den vestlige del af Næstved ligger denne fine og velholdte etplansvilla, hvor det er nemt at forestille sig det gode familieleve. Kvadratmeterne er udnyttet rigtig godt, haven er hyggelig og har flere terrasser, og så er der mulighed for at bygge annekset om til fuld beboelsesstandard. Derudover ligger huset tæt på alt i hverdagslivet, og havet er blot få minutters gang herfra.

Husets samlingspunkt bliver det elegante og rummelige køkken-alrum. Selve køkkenet er stilrent, lavet i gode materialer og har masser af skabs- og bordplads, og det stringente design fortsætter i både alrum og opholdsstue, der byder på mange lækre detaljer og charmerende kroge. Derudover får I tre gode værelser og to badeværelser, og samtidig er der flere gangområder og en rummelig entré, som giver huset en særlig charme og god plads til opbevaring.

Udeområdet er også virkelig skønt. Haven er godt afskærmet og nærmest vedligeholdelsesfri, og så er der hele tre terrasser. Den største terrasse, som er sydvendt og har direkte adgang fra stuen, er delvist overdækket, mens den østvendte, som vender ud mod haven, er afskærmet fra begge sider. Den tredje terrasse er en fin, lille krog i havens nordvestligste hjørne.

Det er ikke svært at forstå, hvorfor området omkring Thit Jensens Vej er så attraktivt for særligt børnefamilier. Området er hyggeligt og trygt, og der ligger både daginstitution og en af byens bedste skoler inden for gåafstand. Indkøbsmuligheder, foreningsliv og flotte naturoplevelser ligger alt sammen lige rundt om hjørnet, og Næstveds hyggelige centrum med caféer, et rigt butiksliv og biograf er blot en cykeltur på ti minutter væk.

I dette hus og i dette område bor man virkelig godt.

### 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

Adresse: Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 36526483  
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 12.06.2026



Stilrent køkken



Stort soveværelse med udgang til terrasse



Pænt badeværelse



Hyggelig alkove



Dejligt køkken/alrum



Funktionelt badeværelse



Adresse: Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

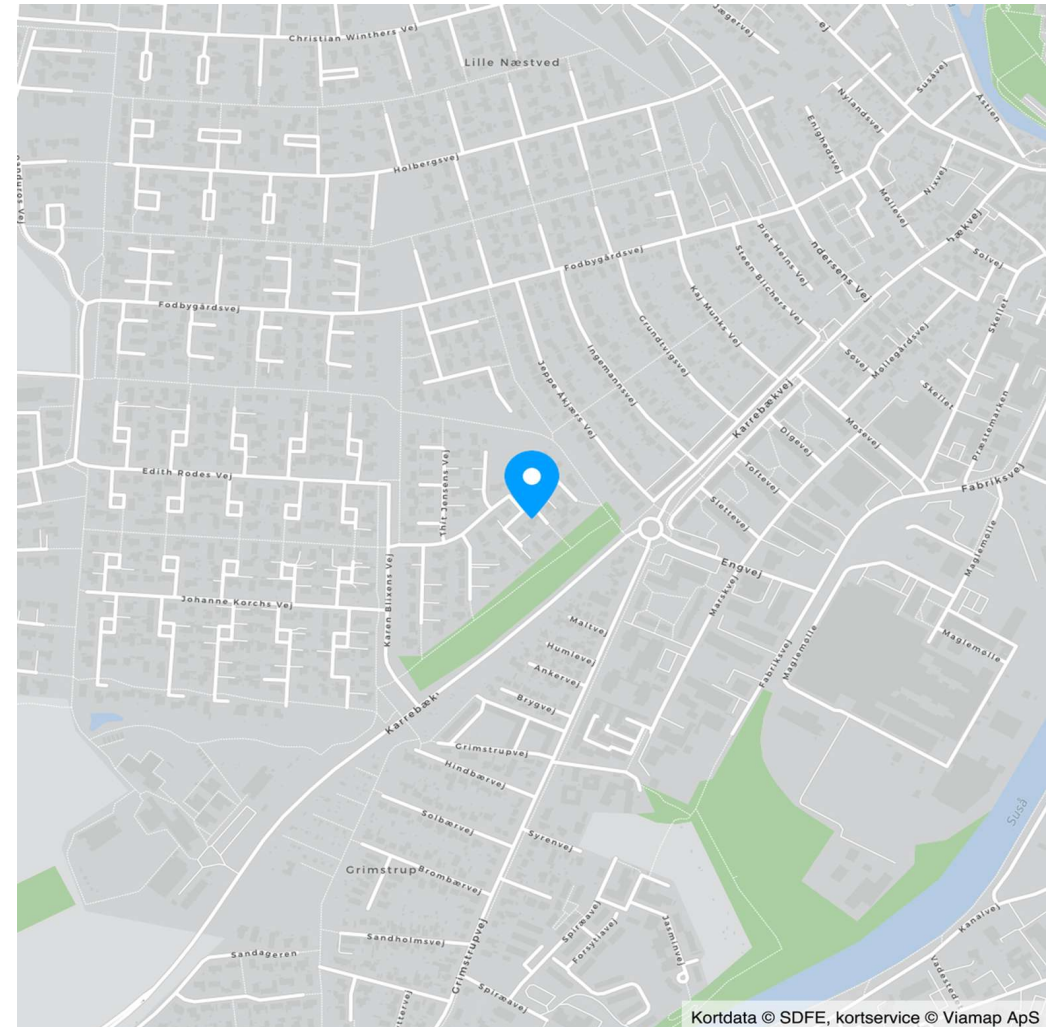
Sagsnr.: 36526483  
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 12.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 36526483  
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 14gr Ll. Næstved By, Herlufsholm  
BFE-nr.: 2524683  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1976/2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.532.000  
Grundværdi: 967.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.025.600  
Grundlag for grundskyld: 773.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 722 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 153 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 43 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. : 12.06.2026 -  
- Nr. 1: 10.10.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 6GY

**Planer**

Kommuneplan 1.4 B13.2 - Chr.Winthersvej-Edith Rodes Vej m.fl.

Tilbehør:

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

Ovn (electrolux), Kogeplade (electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Gram), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 36526483  
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 13.245                      Forbrug: 1.834 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 D



Adresse: Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 36526483  
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.331	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	7.581	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	180	I alt	kr.	3.627.244
Husforsikring	kr.	4.730	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.	1.400			
Snerydning	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.721			

**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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.543 md. / 234.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.722 md. / 188.658 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: Thit Jensens Vej 52, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 36526483  
Ejerudgift/md.: kr. 2.393

Dato: 12.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.437.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 360.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 569.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD**

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

**Fibernet**

Sælger oplyser, at de ikke er indlagt fibernet i ejendommen.

**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.

**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.