



REAL

182



## Parkvej 182, st. 51, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>48</b>
Kontant	<b>885.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.640</b>		
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **36526361**

---

**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: Parkvej 182, st. 51, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 36526361  
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 10.07.2026



### Lys stueejlighed med terrasse i Næstved

På en stille, men alligevel central adresse i Næstved finder I denne nydelige stueejlighed, der toner frem med en velkomponeret planløsning i form af et lyst opholdsrum og et godt soveværelse. Stilen er enkel og gennemført, og som prikken over i'et får I en dejlig terrasse lige ud til et grønt fællesareal.

Beliggenheden giver jer nem adgang til alt det nødvendige i Næstved. Fra adressen er der kort afstand til hverdagens gøremål, hvor I eksempelvis kun har få hundrede meter til nærmeste dagligvareforretning, mens I ligeledes er placeret fordelagtigt i forhold til offentlig transport. Grønne, rekreative arealer og fine idrætsfaciliteter er også i nærheden, mens det ikke tager ret mange øjeblikke at cykle til de mange muligheder i bymidten.

Stuen udgør boligens primære opholdsrum, hvor store vinduespartier sikrer et behageligt lysindfald og kig mod de grønne udendørsarealer. Her kan I indrette jer med både sofaarrangement og spisebord. Rummet ligger i åben forbindelse med køkkenet, som fremstår moderne med hvide elementer, god skabsplads og alt i hårde hvidevarer. Den åbne planløsning gør det nemt at være sammen på tværs af aktiviteter.

Soveværelset er rummeligt med plads til en dobbeltseng og garderobe, og kigget til de grønne omgivelser understreger den rolige atmosfære. Dertil får I et funktionelt badeværelse, der er praktisk udnyttet på få kvadratmeter og indrettet med lyse fliser, toilet, håndvask og bruseniche.

Fra stuen træder I direkte ud på lejlighedens overdækkede terrasse. Herude er der fin plads til at nyde morgenkaffen og aftensmaden i det fri. Terrassen åbner ud mod et grønt fællesareal, som skaber luft og grønne rammer lige uden for døren.

### 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 182, st. 51, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 36526361  
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 10.07.2026



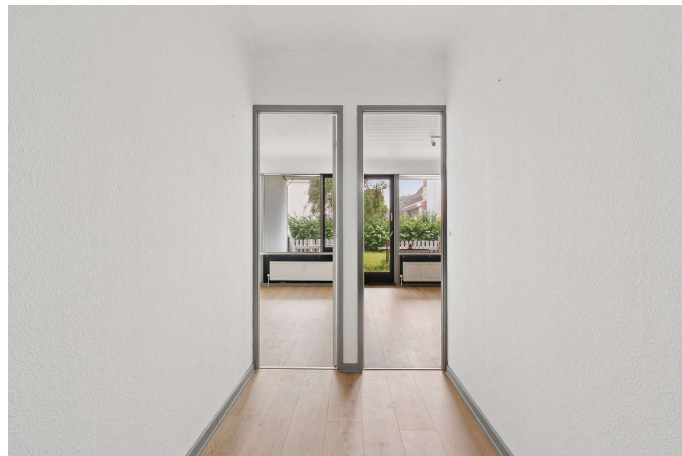
Stue



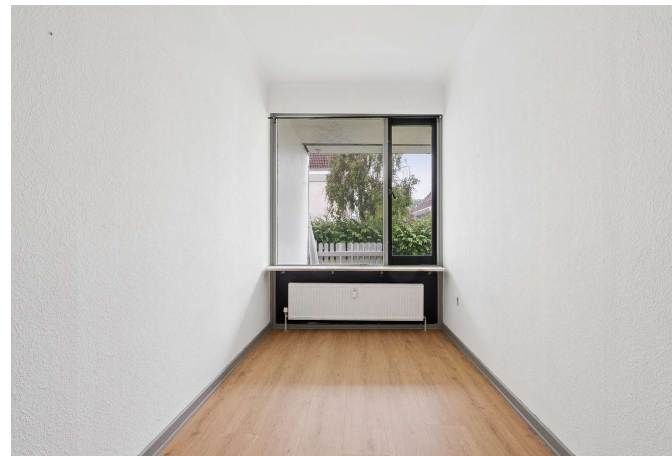
Stue åbent til køkken



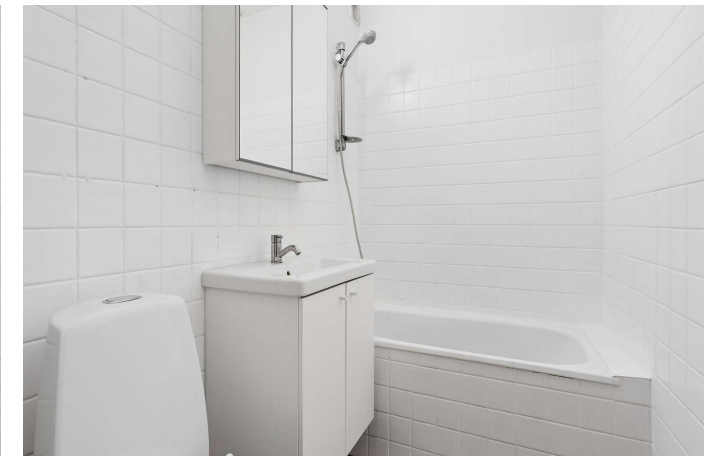
Køkken



Entre/gang



Værelse



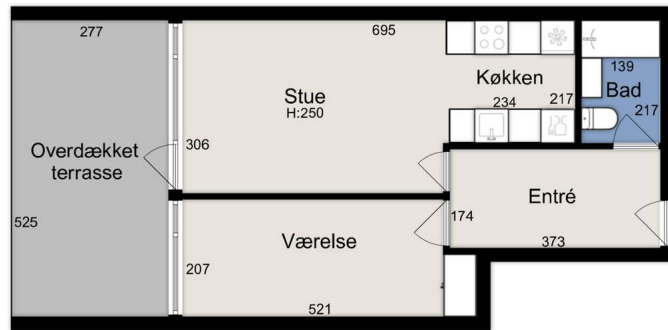
Badeværelse



Adresse: Parkvej 182, st. 51, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 885.000

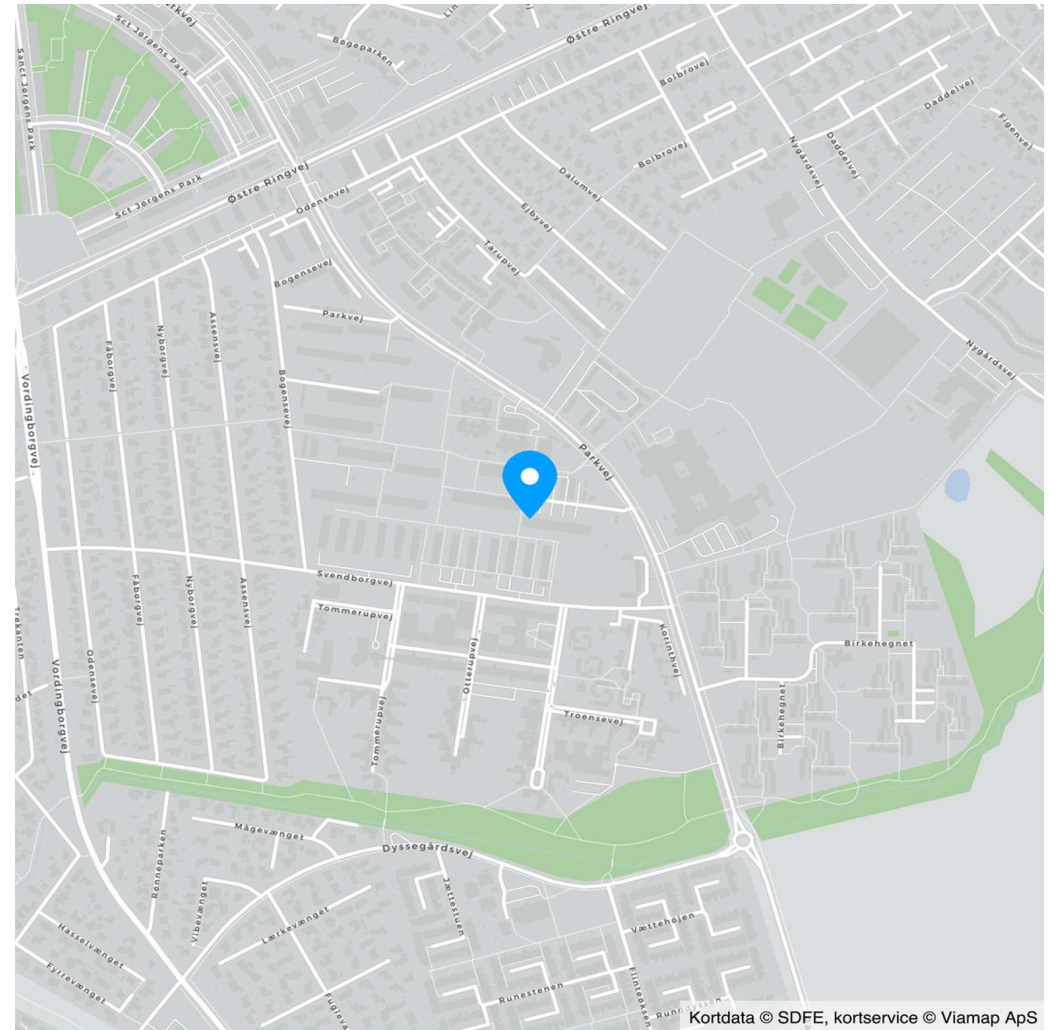
Sagsnr.: 36526361  
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Parkvej 182, st. 51, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 36526361  
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	10eæ Åderup, Næstved Jorder m.fl.
BFE-nr.:	282073
Ejerl. Nr.:	51
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	674.000
Grundværdi:	367.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	539.200
Grundlag for grundskyld:	293.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	50 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	50 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	48 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**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 varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 18.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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/løbnummer 09.07.1974-13342-28-S0001
- Nr. 10: 23.01.2018 - Vedtægtsændring 06.03.2017
- Nr. 11: 09.02.2018 - Tillæg til vedtægt.

**Planer**

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

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Senz), Emhætte, Komfur (Gram), Opvaskemaskine (Senz)

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 182, st. 51, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 36526361  
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Der henvises til foreningens police.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales 400 kr. a/c varme samt 556 kr. a/c vand pr. mdr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

**Ejerforeningen**

Der må holdes 1 hund (dog ikke muskelhund) eller 1 kat, jf. foreningens vedtægter og husorden.

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.

Lejligheden må gerne lejes ud jf. vedtægterne §6, stk. 4. Lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen.  
Køb af lejligheden med henblik på udlejning er dog ikke tilladt jf. vedtægternes § 6, stk. 5a.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Paraboler må ikke forefindes.

Det er forbudt, at anvende kulgrill.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

**TV-signal**

Fælles, beboer tegner selv forhold.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Parkvej 182, st. 51, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 36526361  
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.750	Kontantpris	kr.	885.000
Grundskyld	kr.	2.877	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	1.406	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.875
Rottebekæmpelse	kr.	76	I alt	kr.	894.125
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	12.576	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.	19.685			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.874 md. / 58.482 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.919 md. / 47.024 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: Parkvej 182, st. 51, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 36526361  
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 10.07.2026

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

**Ejerforening**

Navn: E/F TERRASSEHAVEN

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 70 / 29970

Tinglyst: 70 / 16650

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

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

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

**Fællesfaciliteter**

Fællesvasker i blok D - der skal tilkøbes vaskebrik, der laves på foreningens kontor.

# 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.