



REAL

## Fixvej 9, 4700 Næstved

|             |                         |             |            |
|-------------|-------------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Halvt dobbelthus</b> | Bolig m2    | <b>95</b>  |
| Kontantpris | <b>1.445.000</b>        | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.396</b>            | Grund m2    | <b>493</b> |
| Byggear     | <b>1907</b>             | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **36525358**

---

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)



## Salgsopstilling

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS  
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.  
42339164  
Lunavej 2 / 4700 Næstved  
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)

**REAL**

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fixvej 9, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 36525358  
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 06.11.2025



### Beskrivelse:

I et roligt og eftertragtet kvarter i Næstved finder du dette hyggelige rækkehus – et hjem, der kombinerer en praktisk planløsning med en god beliggenhed tæt på både centrum, stationen og grønne områder. Her får du en bolig, der passer perfekt til både parret eller den lille familie, som ønsker noget nemt og overskueligt med plads til hverdagslivet.

Huset byder velkommen i et lyst og åbent stueplan, hvor køkken og alrum ligger i direkte forbindelse. Køkkenet har et funktionelt layout, og der er fin plads til spisebordet, så madlavning og samvær kan gå hånd i hånd. Stuen ligger i forlængelse heraf og udgør et naturligt samlingspunkt til afslappende stunder, og fra alrummet er der desuden udgang til udestuen, som forlænger sæsonen og skaber en hyggelig overgang mellem inde og ude.

I stueplan findes også et badeværelse med brus samt et bryggers med vaskefaciliteter og egen indgang. På førstesalen folder to favorable værelser sig ud og byder på fine indretningsmuligheder.

Udendørs venter en god, solrig have med køn, varieret beplantning og et stort, delvist overdækket terrasseområde, hvor du kan fange solen det meste af dagen og nyde rolige stunder i det fri. Derudover får du både to skure til opbevaring og en carport lige ved huset.

Beliggenheden er en af ejendommens store styrker. Her bor du i et fredeligt kvarter med kort gåafstand til indkøb, børnepasning, skole og stationen, ligesom bymidten og grønne områder er tæt på. Således er alt, hvad du har brug for i hverdagen, inden for rækkevidde.

Kort fortalt: et charmerende og velholdt rækkehus med en rar atmosfære og en central placering tæt på det hele.

### 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: Fixvej 9, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 36525358  
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 06.11.2025



God spisetue



Lyst køkken



Rummelig stue



Hyggelig udestue



Pænt badeværelse

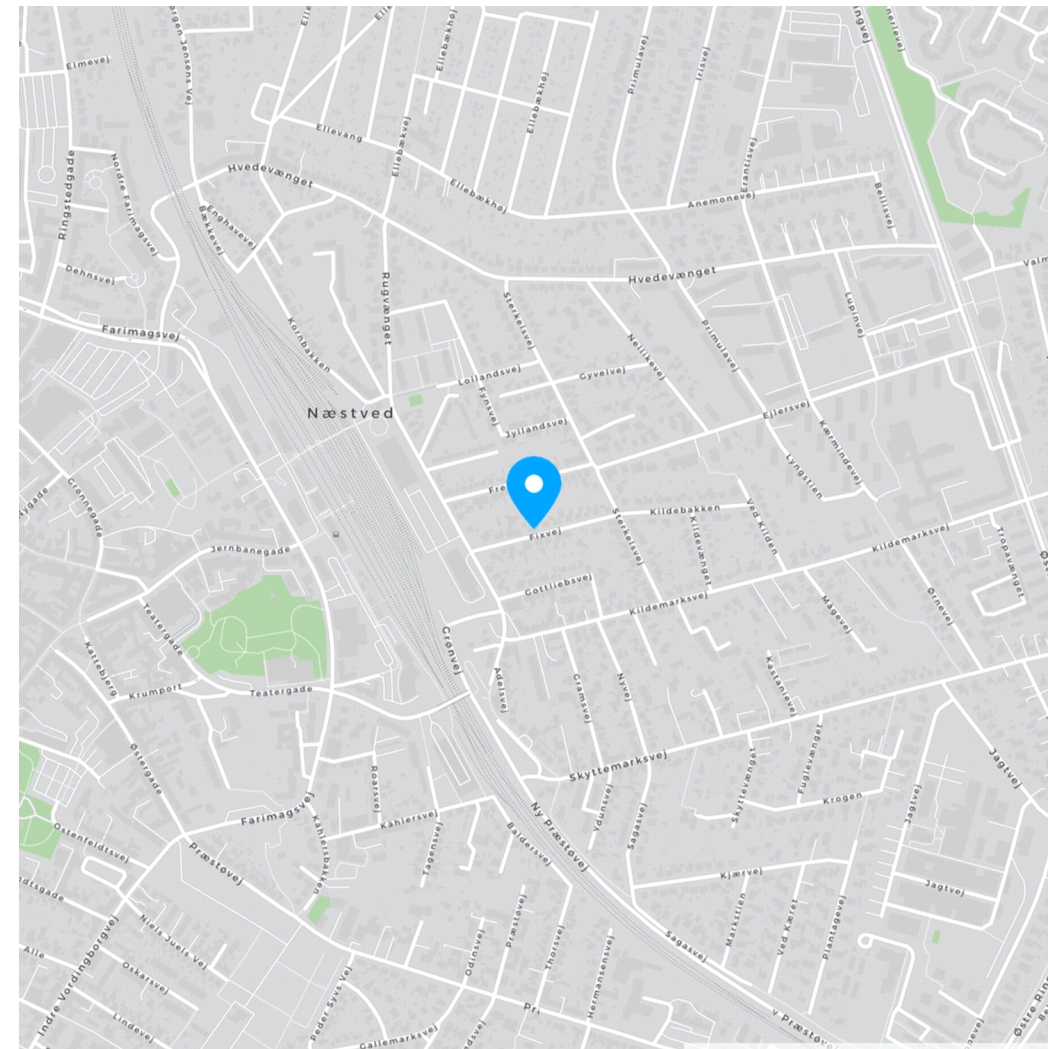


Godt værelse

Adresse: Fixvej 9, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 36525358  
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 06.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Fixvej 9, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 36525358  
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 06.11.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Halvt dobbelthus                     |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Næstved                              |
| Matr.nr.:           | 103 p Næstved Markjorder             |
| BFE-nr.:            | 5379092                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeanstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1907                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.303.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.414.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.042.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.131.200 kr. |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 493 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 95 m <sup>2</sup>  |
| - heraf udnyttet tagetage: | 36 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Carport:                   | 17 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                     | 22 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan /rammedel:**

Kommuneplan 2021  
Kommuneplan 2025 (forslag)  
Grønvej-Sterkelsvej m.fl. 1.2 BE9.1.1  
Grønvej-Sterkelsvej m.fl. 1.2 BE9.1.1 (forslag)  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

##### **Lokalplan:**

016 for en del af Markkvarteret

##### **Øvrige planer:**

Spildevandsplan  
Varmeforsyning

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 02.09.1941 lbnr. 919670-28 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Nr. 2 lyst d. 14.06.1993 lbnr. 11146-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv  
varmforsyning mv Filnavn: 28\_AI-N\_487

#### Tilbehør:

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

Køleskab, mrk. Wasco  
Emhætte, mrk. BROAN  
Ovn, mrk. Voss  
Opvaskemaskine, mrk. Bosch  
Vaskemaskine, mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fixvej 9, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 36525358  
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 06.11.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 13.880,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Fibernet**

Der er indlagt fibernet på ejendommen

##### **Bevaringsværdi**

Ejendommen har af Slots- og Kulturstyrelsen fået en kategori 4 som bevaringsværdi.

##### **Områdeklassificering**

Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.  
Lette forurenet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Afviigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:**

Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 15.10.2025: Skur er ikke anført på BBR.

##### **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 afviigelser 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.

##### **Vi samarbejder 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 finansieringen.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.



Adresse: Fixvej 9, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 36525358  
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                              |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                       |     |           |
|------------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. | 5.316  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                     | kr. | 1.445.000 |
| Grundskyld                   | kr. | 11.086 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                           | kr. | 6.753     |
| Renovation                   | kr. | 4.014  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                               | kr. | 10.550    |
| Husforsikring                | kr. | 5.224  | I alt                                                                                                                      | kr. | 1.462.303 |
| Rottebekæmpelse              | kr. | 123    |                                                                                                                            |     |           |
| Varmemesterordning - Model A | kr. | 2.993  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5 |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år        |     | 28.757 |                                                                                                                            |     |           |

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.611 md./ 91.333 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.186 md./ 74.238 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.11.2025  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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.



Adresse: Fixvej 9, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 36525358  
Ejerudgift/md.: kr. 2.396

Dato: 06.11.2025

**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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art                         | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/1% Obligationslån | Obligationslån  | 809.000  | 809.000      | 618.532       | DKK              | 1                  | 28.833        | 24,75        | 4,21 | 11.587               |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Kontantbehov ved køb:**

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.

**Standardfinansieringsforbehold:**

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



# 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.