

REAL



Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	245
Kontantpris	3.250.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.266	Grund m2	6.345
Byggear/ombygget	1956/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **36525340**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens 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: Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525340
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Omkring ti kilometer øst for Næstved finder I denne velholdte ejendom, som ligger ganske ugeneret i naturskønne omgivelser. 245 kvm bolig gør hjemmet oplagt til den pladskrævende familie, som også kan glæde sig over en stor, flot grund på hele 6.345 kvm samt et udhus med dobbeltgarage.

I bosætter jer i helt ugenerede omgivelser, hvor I får højt til himlen og langt til naboerne. Markernes vidder omfavner matriklen, og i bil har I maksimalt et kvarters kørsel til alle hverdagens fornødenheder. Det gælder både skole, dagtilbud og indkøbsmuligheder, mens også Næstved kan nås nemt, og her venter jer et bredt udvalg af butikker og spisesteder samt Næstved Station.

Ejendommen er fra 1956, og allerede ved første øjekast fornemmer I idyllen og den altomfavnende ro. Huset præsenterer sig med sandbrun facade, hvide vinduesrammer og rødt tag, og den store gårdsplads skaber en harmonisk sammenhæng mellem huset og udhuset.

I træder indenfor via bryggerset, som har et hav af opbevaringsløsninger. Ret fremme har I køkken-alrummet, hvor der er tænkt over detaljerne, så den landlige stemning og moderne løsninger går hånd i hånd. Videre har I to stuer, et gæstetoilet, et flot brusebadeværelse og tre regulære værelser.

På førstesalen venter jer endnu et værelse med et stort depotrum i forlængelse samt en fantastisk stue med loft til kip og fritlagte bjælker, hvor hele gavlen mod vest består af vinduer, så I får en henrivende udsigt og fuld udbytte af solnedgangene.

Haven er utrolig fin og naturskøn, og her får I masser af plads til leg og grønne projekter. Et drivhus og en skøn, solrig fliseterrasse sørger for dejlige rammer til udendørslivet, mens udhuset med dobbeltgarage giver plads til biler, ekstra opbevaring og meget, meget mere.

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 Kristensen

Adresse: Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525340
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 06.12.2025



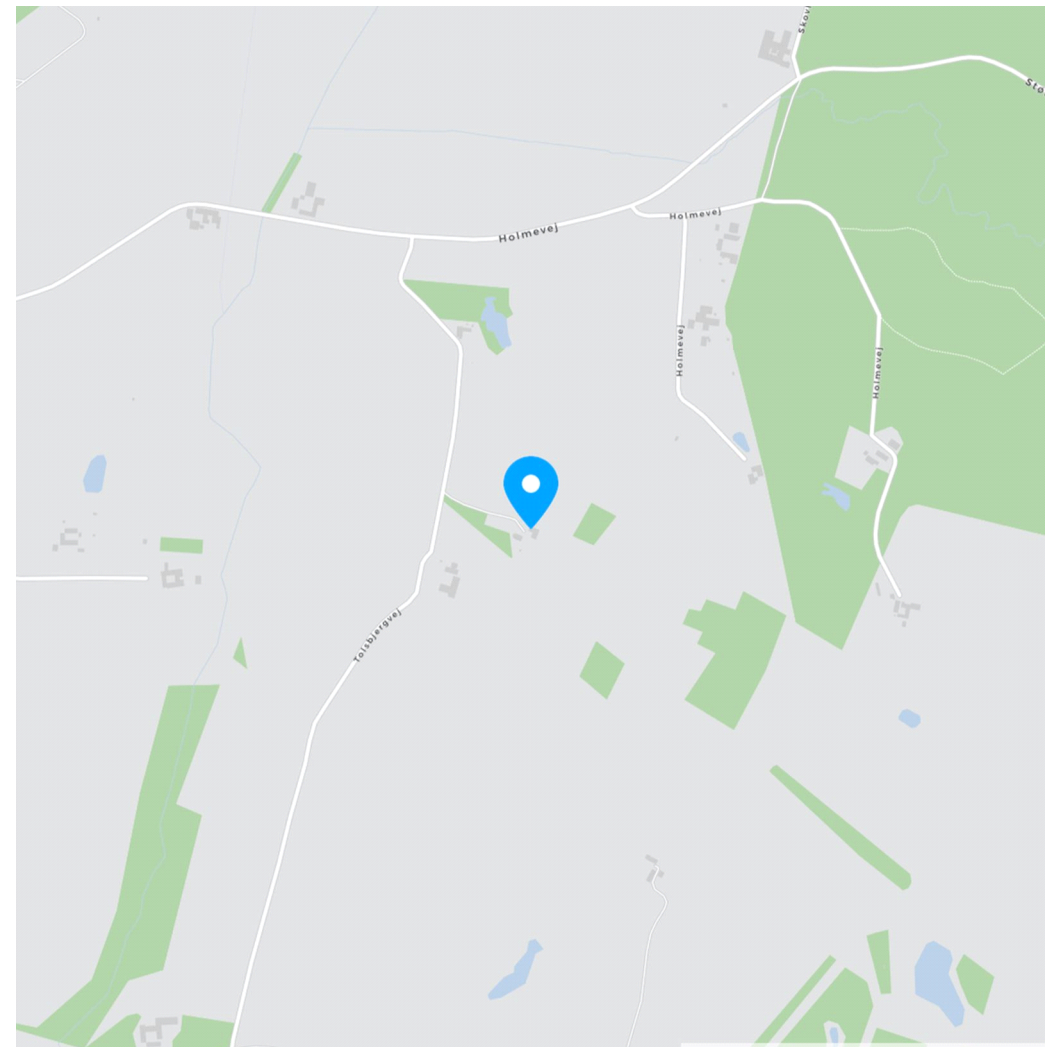
Adresse: Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525340
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525340
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	5 d LI. Tvede By, Næstelsø
BFE-nr.:	2564751
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Næstelsø Vandværk
Vej:	Fælles/privat og Øvrige
Kloak:	Pileanlæg uden udledning (med membran) og septiktank
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1956/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.999.000 kr.
Grundværdi:	1.002.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.599.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	801.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	6.345 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	83 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	76 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1978 lbnr. 16905-28 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 17.12.1979 lbnr. 44262-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 5B, 4o, 4B Filnavn:
28_N-N_338
Nr. 3 lyst d. 22.04.1987 lbnr. 10153-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv. Om respekt, se akt, vedr 16E Filnavn: 28_N-N_290

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525340
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokalforsikring
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.: 13.500 Forbrug: 4,50 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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 ikke indlagt fibernet på ejendommen.

Septiktank:

Sælger har årlig tømning af septiktank til 1.262,50 kr. som er individuel og afhængig af forbrug.

Afviselser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviselser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 30.09.2025: Overdækning ved garage på 12 m2 samt drivhus på 7 m2 er ikke anført på BBR. Endvidere er tagbelægning forkert registreret, idet tagbelægningen er eternittag uden asbest.

Brændeovn:

Der findes 1 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 afviselser fra de i salgsoptstillingen 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.



Adresse: Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525340
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.156	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	7.856	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.689
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Husforsikring	kr.	5.929	I alt	kr.	3.288.039
Skorstensfejning	kr.	1.053			
Rottebekæmpelse	kr.	188	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

27.195

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.102 md./ 205.219 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.904 md./ 166.842 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 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: 06.12.2025
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: Tolsbjergvej 5, Lille Tvede, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525340
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 06.12.2025

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:

Ingen

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.091.000	1.091.000	1.102.436	DKK	2,3	33.763	27,00	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Siemens
Emhætte, mrk. Thermex
Ovn, mrk. Voss
Opvaskemaskine, mrk. Aeg
Vaskemaskine, mrk. Asko
Tørretumbler, mrk. Whirlpool
Fryser, mrk. Siemens

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[®]

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.