

Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**75**
Kontant	**1.450.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.770**		
Byggeår/ombygget	**1937/2010**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **36526554**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.450.000
Sagsnr.: 36526554
Ejerudgift/md.: kr. 2.770
Dato: 05.11.2026



Toværelses lejlighed i Solgaarden fra 1937 centralt i Næstved

Midt i Næstved ligger Solgaarden, og her bor I på første sal med indkøb, busforbindelser og byens centrum tæt på. Lejligheden samler sig om en rummelig stue med vinduer til to sider.

Ejendommen er opført i 1937 i røde mursten med grønne vinduer, og navnet Solgaarden står på facaden. Mod gården er murene gule, og udtrykket er roligt og klassisk.

Indenfor fører en lang entré jer gennem lejligheden, og plankegulvene går igen i de fleste rum. For enden åbner stuen sig med store vinduespartier mod nordøst og østsydøst, så morgensolen finder vej ind. Rummet er lejlighedens samlingspunkt med sofaafdelingen i den ene ende og spisebordet ved hjørnevinduerne i den anden.

Køkkenet er udført med hvide fronter og rigelig skabsplads, og med et lille spisebord er køkkenet oplagt til morgenmaden.

Badeværelset er holdt i hvidt og indrettet med bruseniche. Soveværelset vender mod sydøst, og herfra går I direkte ind i et walk-in-closet, så tøj og opbevaring har deres eget rum.

Bag ejendommen ligger en brolagt gård med bordbænkesæt og cykelparkering, hvor sommerens måltider kan nydes i det fri, og en trappe fører op til en træterrasse oven på udhusene.

Beliggenheden er lejlighedens stærkeste kort. Til fods når I bymidten med kirken, de gamle bygninger og byens liv, og vandet, naturområder og idrætshallen ligger alle under en kilometer herfra. På cykel er I hurtigt ved togstationen med regionaltog, og det samme gælder parken ved Herlufsholm.

Kontakt os, så finder vi en tid til en fremvisning

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 36526554
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 05.11.2026



Hyggelig lys spisestue



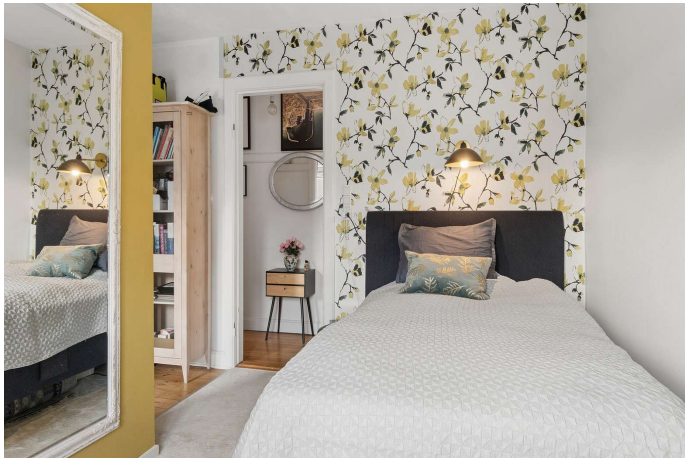
Stor stue



Pænt badeværelse



Dejligt køkken



Stort soveværelse med plads til kontor



Walk-in

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

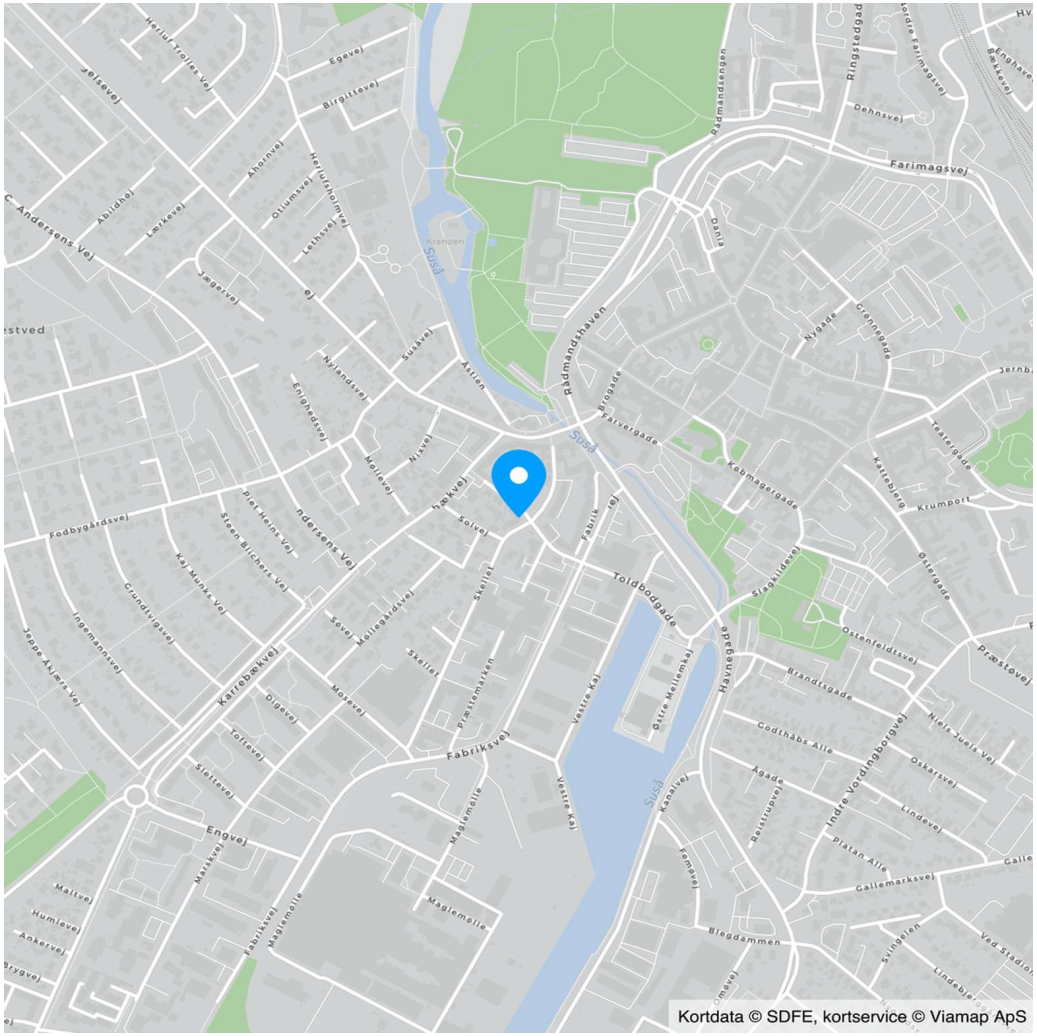
Adresse: Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 36526554
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 05.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 36526554
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1d Ll. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.:	285276
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.132.000
Grundværdi:	391.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	905.600
Grundlag for grundskyld:	312.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	79 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	79 m^2
BBR-boligareal:	75 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Der henvises til side 5

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

Ovn (Zanussi), Kogeplade (Bosch), Køle/fryseskab (Hoover), Emhætte, Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Vølund), Opvaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 36526554
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 05.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug: a´conto
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Der betales a´conto varme 500 kr. pr. mdr.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 36526554
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.619
Grundskyld	kr.	3.065
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	1.494
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	17.060
Vedligeholdelsesfond	kr.	6.996
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.235

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.450.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.800
I alt	kr.	1.464.175

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering - herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 8.175 md. / 98.104 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.577 md. / 78.929 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Præstestræde 6B, 1. th, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 36526554
Ejerudgift/md.: kr. 2.770

Dato: 05.11.2026

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 relakseres 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: Ejerforeningen Solgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal forhøjes med kr. 10.000.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 44 / 1000
Tinglyst: 44 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Vaskekælder og fælles gårdhave.
Der er fælles vaskeri i ejendommen som betales via mønter.

Servitutter
- Nr. 1: 19.08.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, akt Z122
- Nr. 2: 14.04.1936 - Dok om beliggenhed
- Nr. 3: 03.12.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 14.01.1960 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 5: 11.04.1995 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv -
- Nr. 7: 15.10.2025 - Særvedtægter for Ejerforeningen Solgården.

Planer
Kommuneplan 1.4 BE10.2 - Karrebækvej-Møllevej m.fl
Kommuneplan Præstemarken - Skellet plan 1.4.BE15
Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (forslag)
Næstved strategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)

Ejendommen er også omfattet af Kommuneplan 2025 Næstved, Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag) samt Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (forslag)

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

Husdyr
Det er ikke tilladt at have husdyr. Der kan dog søges om tilladelse, INDEN anskaffelsen af husdyret hos bestyrelsen. Hunde er ikke tilladt.

Udlejning
Udlejning: Ved udlejning af en ejerlejlighed skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse.

Fibernet
Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Jordforurening
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til ejendomsdatarapport fra Næstved Kommune af en 22.10.2026. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredning
Ejendommen er af Slots- og kulturstyrelsen noteret som bevaringsværdi kl. 5.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.