



REAL

Hvedevænget 11, 1. tv., 4700 Næstved

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.154		
Byggear	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **36525272**

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: Hvedevænget 11, 1. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36525272
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 23.06.2025



Beskrivelse:

Hvis du leder efter en god lejlighed, der er placeret centralt i Næstved, skal du helt sikkert se nærmere på denne rummelige 2V'er. Her får du nemlig et godt, overkommeligt hjem, der ligger nær alle hverdagens fornødenheder og bymidts mange muligheder. Selve lejligheden fordeler sig over et soveværelse, et badeværelse, et køkken og en stue, hvorfra du har udgang til en sydvendt altan, og hertil får du ekstra opbevaringsplads i dit kælderrum.

Ejendommen fra 1938 ligger i et hyggeligt kvarter med kun få minutters gang til bus, indkøbsmuligheder og Næstved Station. Du er ligeledes tæt på bymidten, hvor du har alt fra biograf til butikker og spisesteder, mens også Rådmandshavens naturskønne arealer kan nås til fods.

For foden af boligkomplekset har du din egen parkeringsplads til bilen, og oppe på første sal finder du lejligheden. Hjemmet indledes af en entré, hvorfra du har adgang til samtlige rum, og først skal du se det rummelige køkken med sorte fronter, gode opbevaringsløsninger og spiseplads. Videre til stuen oplever du et indretningsvenligt rum, hvor solen strømmer gavmildt ind fra syd gennem altandøren og det store vinduesparti.

Soveværelset er også ganske rummeligt, så du får plads til dobbeltsengen og skabsløsninger, mens badeværelset sætter prikken over i'et med sit separate bruseafsnit og vinduet, der lukker lys og luft ind.

På altanen får du nemt arrangeret et cafésæt, og her kan du nyde solen hele dagen sammen med den dejlige udsigt over kvarteret.

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: Hvedevænget 11, 1. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36525272
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 23.06.2025



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Altan

Dato: 23.06.2025





Adresse: Hvedevænget 11, 1. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36525272
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 23.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 101 ay Næstved Markjorder
BFE-nr.: 282680
Ejerl.nr.: 15
Zonestatus: Byzone/Landzone
Vand: NK-Forsyning
Vej: Offentlig/ privat fælles
Kloak: NK-Forsyning
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.111.000 kr.
Grundværdi: 415.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 888.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 332.000 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal: 75 m²
Heraf tinglyst boligareal: 70 m²
Heraf andre arealer: 5 m²
BBR-boligareal: 70 m²
Øvrige arealer: 3 m²
- Altan: 3 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles 70/1498
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025
Grønvej-Sterkelsvej m.fl. - 1.2 BE9.1.1
Kolonihaver, Ellevang-Ellbækshøj - 1.2 F1.1
Grønvej-Sterkelsvej m.fl. - 1.2 BE9.1.1 (forslag)
Kolonihaver, Ellevang-Ellbækshøj - 1.2 F1.1 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

016 for en del af Markkvarteret

Øvrige planer:

Varmeplan 2022-2030 - Næstved by - Ellevang

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.11.1917 lbnr. 919596-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 18.02.1931 lbnr. 919597-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 28_D-N_392
Nr. 3 lyst d. 11.01.1939 lbnr. 919598-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 28_D-N_392
Nr. 4 lyst d. 20.02.1979 lbnr. 5381-28 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Se tillige tillæg tinglyst under: 09.01.2018-1009474278 Filnavn: 28_D-N_392
Nr. 6 lyst d. 09.01.2018 lbnr. 1009474278 Tillæg til vedtægter 20.02.1979-5381-28 Filnavn: c267aeef-3ed3-4ce6-99cc-594d07205685

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til kælderrum og parkeringsplads til en bil pr. lejlighed.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, mrk. Gorenje
Emhætte
Indbygningsovn, mrk. Electrolux
Keramisk kogeplade
Vaskemaskine, mrk. Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hvedevænget 11, 1. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36525272
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 23.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Willis Towers Watson A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen er tegnet via ejerforeningen, og der betales hertil via fællesudgifterne.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerforeningen:

Der må gerne holdes husdyr i ejerforeningen.

Det er iflg. vedtægterne tilladt at udleje sin lejlighed, dog kræver det bestyrelsens godkendelse forinden.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Områdeklassificering

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.920 Forbrug: 600,00 kr.

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales a/c pr. mdr. til varme kr. 660,00 og kr. 610,00 til vand.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hvedevænget 11, 1. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36525272
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 23.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.533	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.254	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Rottebekæmpelse	kr.	101	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.925
Renovation	kr.	2.050	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	3.250
Fællesudgifter	kr.	14.977	I alt	kr.	1.111.625
Grundfond	kr.	936	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

25.851

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.053 md./ 72.631 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.856 md./ 58.275 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: 21.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hvedevænget 11, 1. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 36525272
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 23.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Denne lejlighed deltager **ikke** i fælleslånet (Tag, døre, trappeopgange og have), jf. ejerforeningsbesvarelse.

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/1% Obligationslån	Obligationslån	569.063	569.063	449.481	DKK	1	31.631	23,75	4,10			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:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.