



REAL

Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	48
Kontant	795.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.525		
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **36125313**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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: Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.03.2026



Velholdt og indflytningsklar 2-værelses lejlighed på Bogensevej 19, 2. 262. Lejligheden er nymalet i hele boligen og har en funktionel planløsning med gode, regulære rum.

Fra entréen er der adgang til badeværelset samt til både stue og soveværelse. Stuen er lys og rummelig med adgang til den store altan, som giver et godt udendørs opholdsrum. Køkkenet ligger i forlængelse af stuen og har en praktisk indretning med alt nødvendigt tæt på.

Soveværelset har en god størrelse og rummer fine indretningsmuligheder. Badeværelset er funktionelt og veludnyttet.

Ejendommen er velholdt, og beliggenheden giver nem adgang til indkøb, offentlig transport og grønne områder.

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.

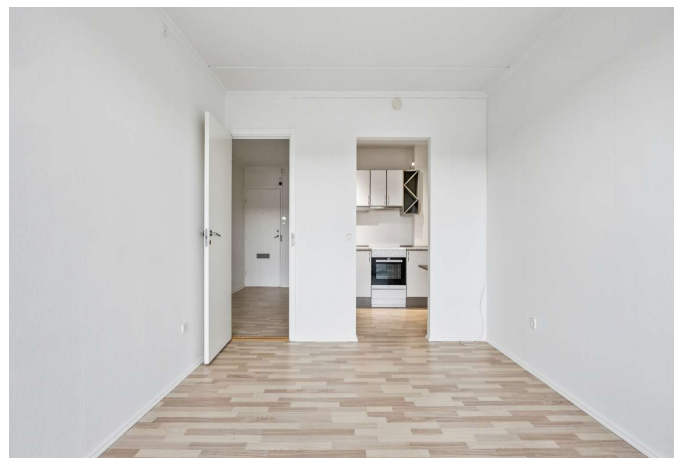
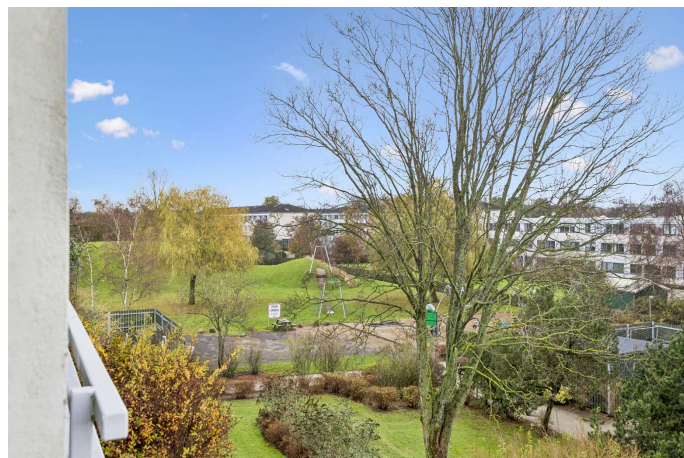
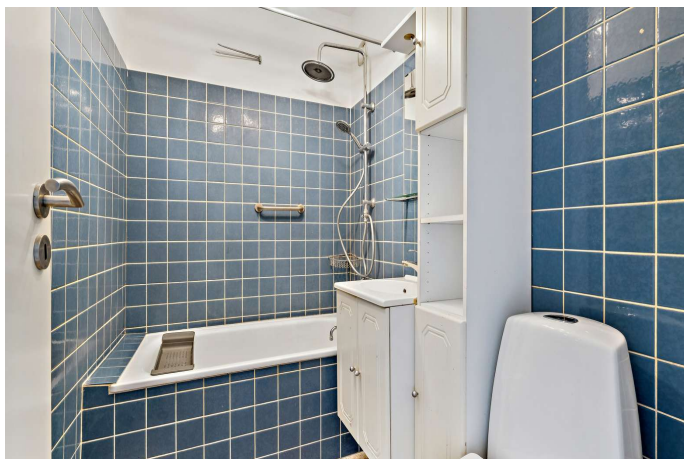
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mogens Hansen

Adresse: Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.03.2026

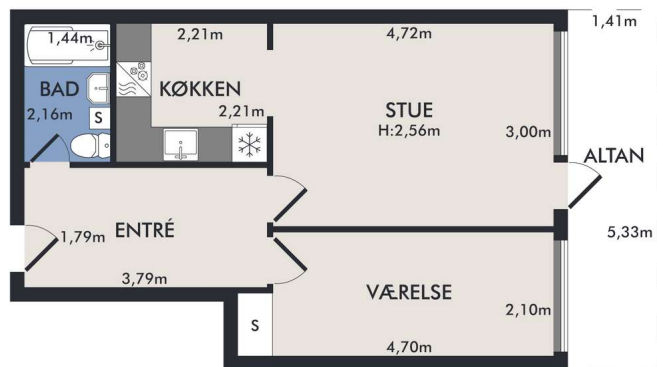


Adresse: Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

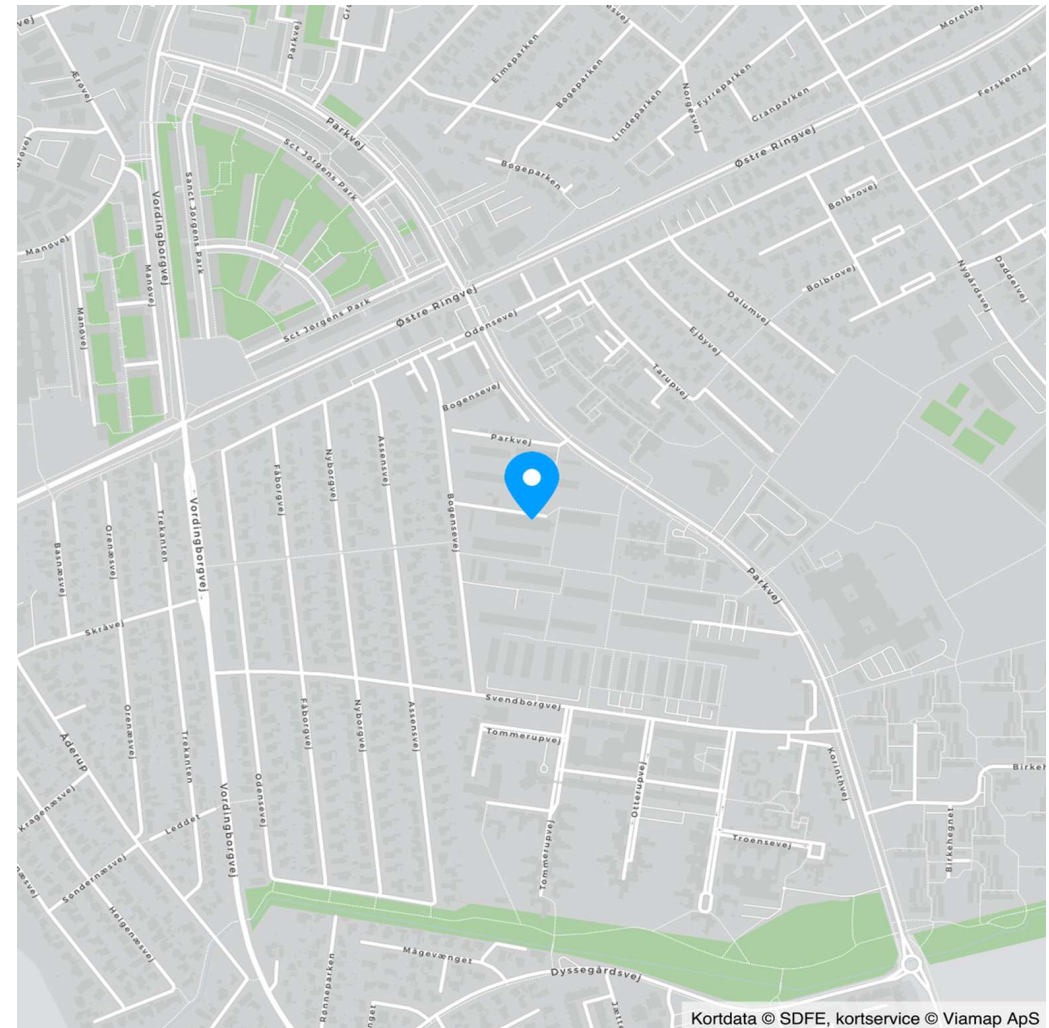
Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	10ey Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	283046
Ejerl. Nr.:	82
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	699.000
Grundværdi:	407.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	559.200
Grundlag for grundskyld:	325.600

Arealer**

Tinglyst areal:	49 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	48 m ²
Heraf andre arealer	1 m ²
BBR-boligareal:	48 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:

Servitutter

- Nr. 1: 22.10.1925 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 11.12.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 27.04.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 4: 17.09.1971 - Dok om beyttelse mm
- Nr. 5: 03.10.1972 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 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. 7: 29.07.1974 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 23.02.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 14.10.1985 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 10: 18.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 12: 03.05.2012 - Tillæg til vedtægter lyst under dato/løbenummer 09.07.1974-13342-28-S0001
- Nr. 15: 23.01.2018 - Vedtægtsændring 06.03.2017
- Nr. 16: 09.02.2018 - Tillæg til vedtægt.

Planer

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

Tilbehør:

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

, Komfur (Gram), Emhætte (Ecoline), Køle/fryseskab (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.982 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger indbetaler kr. 400,- pr. måned i á conto varme. Sælger indbetaler kr. 278,- i á conto vand pr. måned. Der fremsendes særskilte opgørelser til køber og sælger i forbindelse med ejerskifte.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Fællesudgifter/ejerforening
Rottebekæmpelse

kr. 2.852
kr. 3.191
kr. 1.406
kr. 10.776
kr. 76

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Notering af ejerskifte - gebyr til administrator
I alt

kr. 795.000
kr. 6.650
kr. 1.660
kr. 803.310

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 18.301

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.261 md. / 51.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.460 md. / 41.524 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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: Bogensevej 19, 2. 262, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 09.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Fordelingstal:

Admin: 60 / 29970

Tinglyst: 60 / 13320

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

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

Der er mulighed for at leje carporte og garager (pt. venteliste).

Fællesfaciliteter

Kælderrum, p-plads, tennisbane, foldboldarena og legepladser

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

Ejendommen er ikke beliggende i et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet.

Ejerforeningen: TERASSEHAVEN

Fælleslån: Ingen

Husdyr: Ja, dog kun 1 hund eller 1 kat ifølge foreningens vedtægter og husorden. Muskelhund af enhver art må ikke forefindes.

Udlejning: Nej, jf. foreningens vedtægter.

TV signal: Ja, beboer tegner selv forhold.

Fællesvaskeri: Ja, i blok D, der skal laves en vaskebrik på foreningens kontor.

Arbejdsforpligtelse: Ingen

Varme og vand: Afregnes efter forbrugsmålere. Administrator rekvirerer flytteaflysning hos målerfirma ved ejerskifte. Der fremsendes særskilte opgørelser til køber og sælger.

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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser 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.

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis ejendomsmægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-