



REAL

Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	845.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.548		
Byggear	1920	Energimærke	C

Sagsnr. **36125245**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende 2-værelses lejlighed beliggende på Marievej 1, kl. tv. i hjertet af Næstved. Lejligheden er ideel for både singler og par, der ønsker en velindrettet bolig tæt på byens mange faciliteter.

Boligen byder på en god entré med adgang til rummelig stue med godt lysindfald, hvor der er plads til både sofahjørne og spiseområde. Fra stuen er der adgang til et stort soveværelse med mulighed for skrivebord/skabsplads. Køkkenet er funktionelt med gode skabs- og arbejdspladser. Badeværelset er veludnyttet med bruseniche og en praktisk indretning.

Lejligheden har en attraktiv beliggenhed tæt på både indkøbsmuligheder, offentlig transport og rekreative områder. Næstved Centrum ligger kun en kort gåtur væk, og der er nem adgang til både skoler, caféer og grønne områder.

Denne lejlighed er oplagt for dig, der søger en velplaceret og overskuelig bolig i et roligt kvarter.

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: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026





Adresse: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4 aa Næstved Bygrunde
BFE-nr.:	279763
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	739.000 kr.
Grundværdi:	200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	591.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	160.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der medfølger komfur, emhætte, køleskab og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.040 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
A conto varme kr. 420,-/måned
Fast vand kr. 337,84/måned.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejerforeningen MARIEVEJ 1-5:

Fælles gæld kr. 148.405 pr. 01.04.2025 - hæfter solidarisk - kan ikke indfries ved salg
Ejers andel af restgæld 2025 udgør kr. 10.224,77
Indestående grundfond: kr. 308.574 pr. 01.04.2025
Ingen ekstraordinære udgifter for 2025
Fælles vaskeri: Vaskemaskiner og tørretumbler (udgift indeholdt i fællesudgifterne - dog ikke sæbe) - se husorden
Arbejdsdage: 2 årlige arbejdsdage - forår og efterår (kan erstattes med kr. 700 pr. gang)
Udlejning tilladt: Ja - se husorden og vedtægter
Der er brugsret til udhus - se husorden
Husdyr: Det er ikke tilladt at holde husdyr, dog med undtagelse af stuefugle, akvariefisk og katte, så længe de ikke er til gene for de øvrige beboere.
Haven er fællesareal.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026



Adresse: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.015	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	1.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	1.930	Ejerskiftegebyr til administrator - opkræves via fællesudgift	kr.	2.500
Ejerforening	kr.	10.858	I alt	kr.	854.450
Vedligeholdelse - afdrag på fællesgæld	kr.	10.163	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerlaug	kr.	1.868			
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	93			
Grundfond	kr.	1.080			
Ejerudgift i alt 1 år		30.575			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.574 md./ 54.883 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.713 md./ 44.555 år v/25,00%
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: 27.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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



Adresse: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026

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:

Ja."Se under andre forhold af væsentlig betydning"

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	480.286	480.286	372.413	DKK	1	25.296	25,75	4,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 6/111
Adm. fordelingstal: 6/111
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev/Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Lokalplaner:

Nr. B44.1-2 Tillæg til B44.1-1 for et område ved Ndr. Farimagsvvej
Nr. B44.1-1 for Ndr. Farimagsvvej området

Bevaringsværdi: 4

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.01.1909 lbnr. 934185-28 Dok om vej mv Filnavn: 28_B-N_355
Nr. 2 lyst d. 24.08.1928 lbnr. 934186-28 Dok om færdselsret mv, facade Filnavn: 28_B-N_355
Nr. 3 lyst d. 02.11.1940 lbnr. 934187-28 Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 28_B-N_355
Nr. 4 lyst d. 02.12.1974 lbnr. 23332-28 Vedtægter for ejerforening Filnavn: 28_B-N_355
Nr. 5 lyst d. 24.02.1982 lbnr. 4303-28 Dok om forbud mod udleje uden samtykke mv Filnavn: 28_B-N_355
Nr. 6 lyst d. 07.03.1985 lbnr. 6938-28- S0001 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst under nr. 523020
Nr. 7 lyst d. 30.03.1993 lbnr. 6755-28 Lokalplan nr. B44. 1-1 Filnavn: 28_D-N_211
Nr. 8 lyst d. 04.05.1993 lbnr. 8720-28 Dok om byfornyelsesbeslutning Filnavn: 28_J-N_417
Nr. 9 lyst d. 05.05.1993 lbnr. 8783-28 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Vedr. 2 LI. Næstved vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104 Filnavn: 28_AI-N_487
Nr. 10 lyst d. 07.12.1995 lbnr. 30714-28 Lokalplan nr. B44. 1-2. Filnavn: 28_D-N_211
Nr. 11 lyst d. 07.12.1995 lbnr. 30716-28 Dok om byfornyelsesbeslutning, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 28_D-N_211
Nr. 12 lyst d. 31.07.1996 lbnr. 22954-28 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt Filnavn: 28_M-N_419
Nr. 13 lyst d. 07.04.1998 lbnr. 15669-28 Byfornyelsesbeslutning mv Filnavn: 28_J-N_417
Nr. 14 lyst d. 22.12.1999 lbnr. 523020-28 Anmærkning anm hæftelser - Tillæg til vedtægter lyst 07.03.1985 nr. 6938 Filnavn: 28_B-N_355



Adresse: Marievej 1, kl. tv., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245
Ejerudgift/md.: kr. 2.548

Dato: 27.01.2026

Nr. 18 lyst d. 21.10.2014 lbnr. 1005742989 Filnavn: ffb051c4-5a67-4964-84eb-ada9712f2e80

Brugsret og fællesfaciliteter:

Haven er fælles.

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