

Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**171**
Kontant	**1.295.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.773**	Grund m²	**922**
Byggeår	**1949**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **36126339**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

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

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
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: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36126339
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 31.07.2026



Velkommen til Marvedevej 26 i Menstrup – en ejendom med en rolig beliggenhed i et etableret område tæt på både natur og lokale faciliteter. Her får du en istandsat og indflytningsklar bolig, der giver trygge og velfungerende rammer for både familieliv og hverdagskomfort.

Boligen byder på fire gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til både børnefamilien, hjemmearbejdspladsen eller gæsteværelset. Hertil kommer en indbydende stue med direkte udgang til terrassen, hvor udelivet let bliver en naturlig forlængelse af hverdagen. Badeværelset er lyst og med bruseniche, og huset opvarmes energieffektivt via en luft-til-vand-varmepumpe. Udenfor finder du en grund, der giver gode muligheder for både leg, afslapning og praktiske aktiviteter. Fra adressen er der kort afstand til skole, busforbindelser og øvrige tilbud i området, og Menstrup ligger samtidig med nem adgang til Næstved og omegn.

Fra adressen er der kort afstand til skole, busforbindelser og øvrige tilbud i området, og Menstrup ligger samtidig med nem adgang til Næstved og omegn.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36126339
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

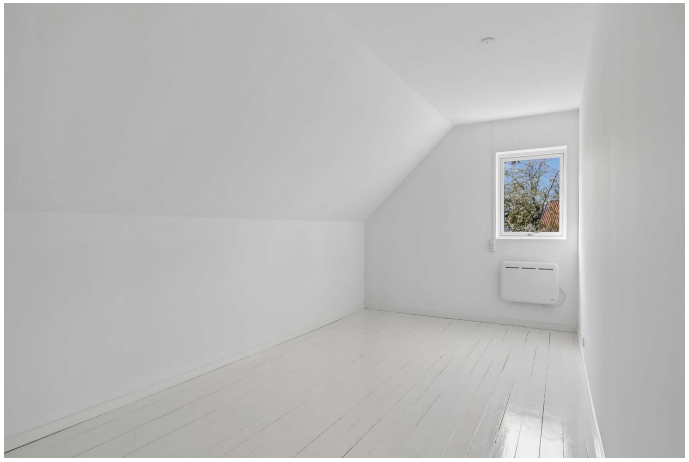
Dato: 31.07.2026



Badeværelse



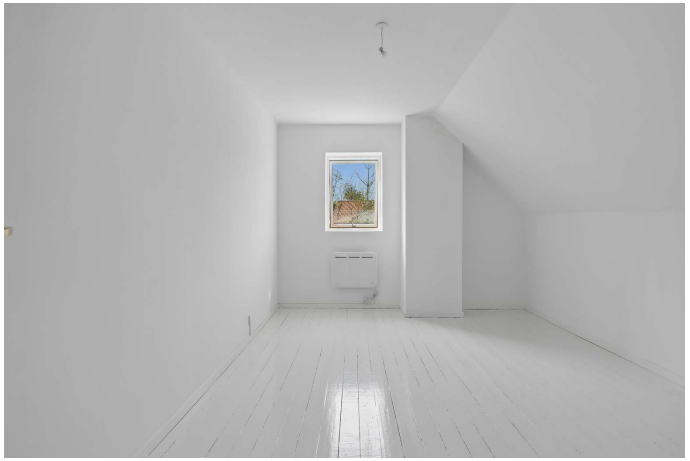
Stue



Værelse



Stue



Værelse



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36126339
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 31.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

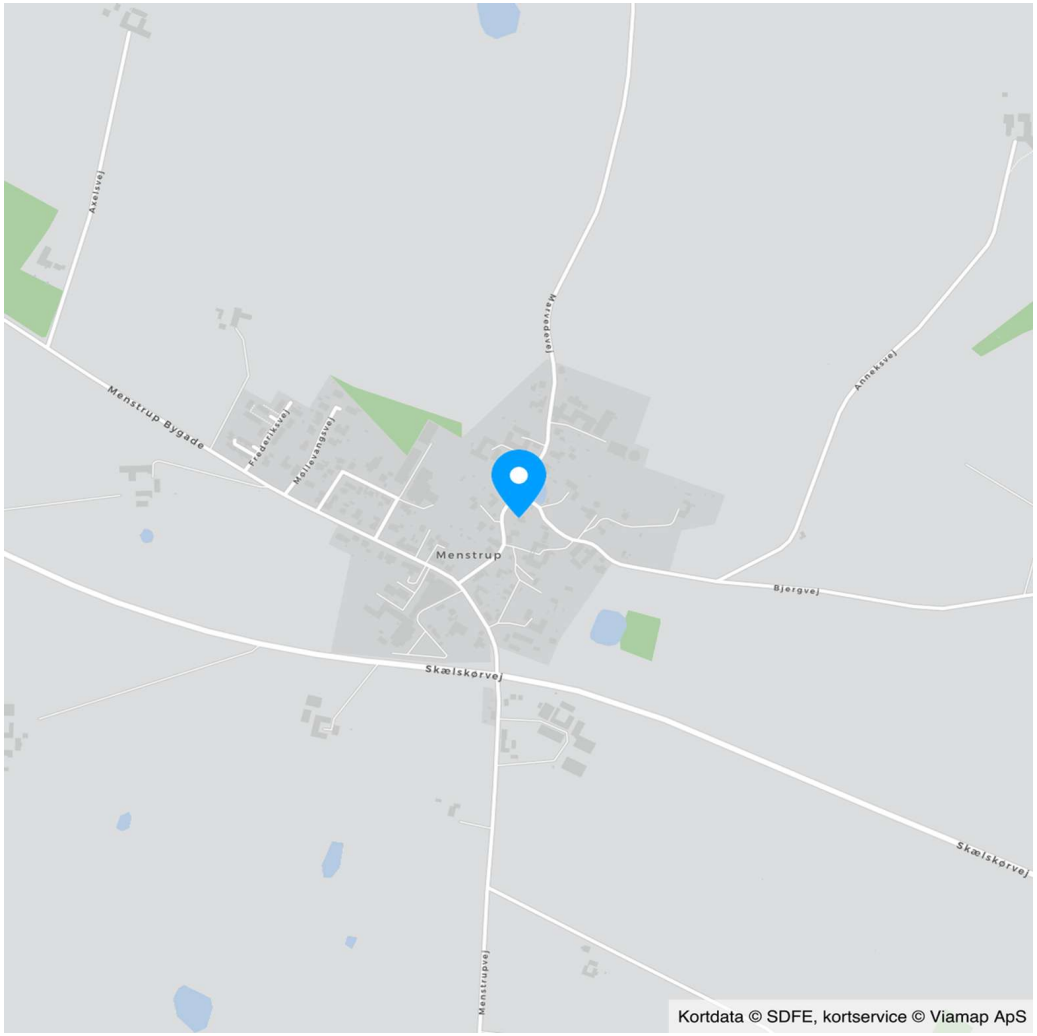
Sagsnr.: 36126339
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 31.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36126339
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 31.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	13e Menstrup By, Marvede
BFE-nr.:	2528929
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.493.000
Grundværdi:	371.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.194.400
Grundlag for grundskyld:	296.800

Arealer**

Grundareal:	922 m²
Boligareal i alt:	171 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	39 m²
Indbygget udhus:	32 m²
Indbygget udestue el. lign.:	13 m²
Carport:	14 m²

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

* 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: 16.01.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3C
- Nr. 2: 18.05.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 30.08.1990 - Lokalplan nr. B.35.1-1.

Planer
Kommuneplan 6.3 BE35.1 - Landsbyafgrænsning Menstrup
Lokalplan B35.1-1 - B35.1-1 for Menstrup By

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2025 for Næstved

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36126339
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 31.07.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.167 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

34,23 MWh fjernvarme 21.167 kr
Samlet energiudgift 21.167 kr

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 36126339
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 31.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.091
Grundskyld	kr.	2.909
Rottebekæmpelse	kr.	128
Renovation	kr.	3.499
Skorstensfejer - anslået	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	7.654
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.281

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.314.650

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.121 md. / 85.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.727 md. / 68.725 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: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen
CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. +4532117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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:
Nr. 4: hovedstol kr. 822.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

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.

Afvigelser på BBR:
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet 13m2 udestue ikke er noteret på BBR samt at 14m2 carport er revet ned men ikke slettet fra BBR.
Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.
Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af det anføres samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Brændeovn, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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

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-