



## Marievej 1, kl. tv, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>61</b>
Kontant	<b>845.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.504</b>		
Byggeår	<b>1920</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **36125245**

---

**RealMæglerne** Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / [www.realmaeglerne.dk/mogenshansen](http://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: Marievej 1, kl. tv, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026



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.

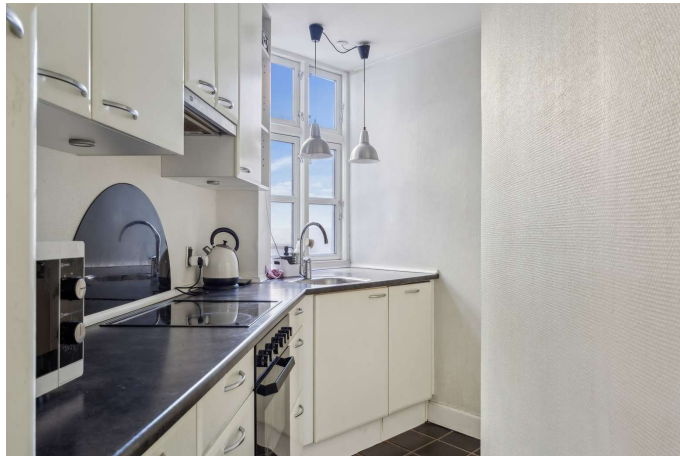
Ansvarlig ejendomsmægler: Mogens Hansen



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

Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026

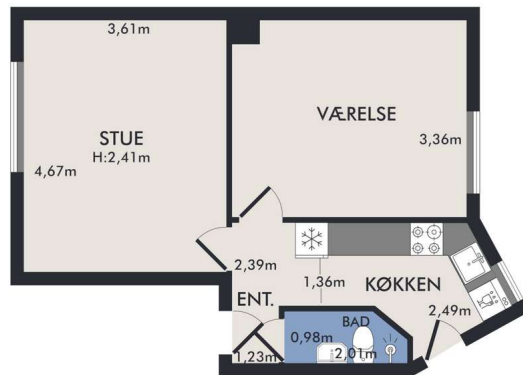




Adresse: Marievej 1, kl. tv, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 845.000

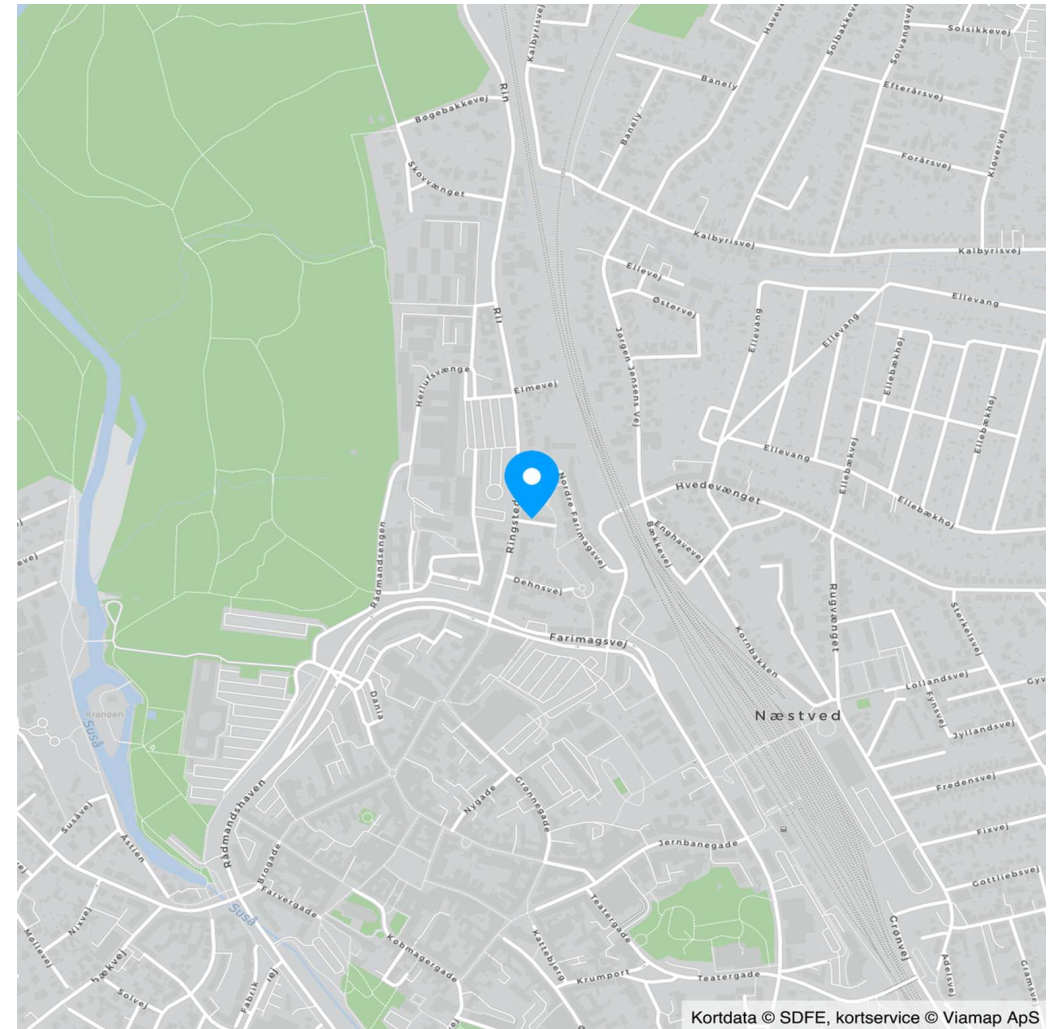
Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4aa Næstved Bygrunde
BFE-nr.:	279763
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	54 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	54 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	61 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

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.

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



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

Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring  
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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.040 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	10.163	Kontantpris	kr.	845.000
Ejendomsværdiskat	kr.	3.015	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Grundskyld	kr.	1.568	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	6.150
Renovation	kr.	1.406	I alt	kr.	858.100
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	10.860	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.		
Ejerlaug	kr.	1.872			
Rottebekæmpelse	kr.	82			
Grundfond	kr.	1.080			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.046			

#### 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 4.507 md. / 54.080 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.661 md. / 43.929 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 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: Marievej 1, kl. tv, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Vedligeholdelse - afdrag på fællesgæld	2.178	31.12.2025
Ja."Se under andre forhold af væsentlig betydning"		

**Ejerforening**

Navn: E/F MARIEVEJ 1-5 c/o ADVICE Ejendomsadministration a/s  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: 6 / 111  
Tinglyst: 6 / 111  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Haven er fælles.

**Servitutter**

- Nr. 1: 14.01.1909 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 24.08.1928 - Dok om færdselsret mv, facade
- Nr. 3: 02.11.1940 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 02.12.1974 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 5: 24.02.1982 - Dok om forbud mod udleje uden samtykke mv -
- Nr. 6: 07.03.1985 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst under nr. 523020
- Nr. 7: 30.03.1993 - Lokalplan nr. B44. 1-1
- Nr. 8: 04.05.1993 - Dok om byfornyelsesbeslutning
- Nr. 9: 05.05.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104 efb8ffd3-0dc2-478c-a066-5639d6a2ddf4
- Nr. 10: 07.12.1995 - Lokalplan nr. B44. 1-2.
- Nr. 12: 31.07.1996 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt
- Nr. 13: 07.04.1998 - byfornyelsesbeslutning mv
- Nr. 14: 22.12.1999 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter lyst 07.03.1985 nr. 6938

- Nr. 18: 21.10.2014 - VEDTÆGTER

**Planer**

Kommuneplan 1.1 BE.44.1 - Ringstedgade-Nordre Farimagsvvej  
Lokalplan B44.1-1 - B44.1-1 for Ndr. Farimagsvvej området  
Lokalplan B44.1-2 Tillæg - B44.1-2 Tillæg til B44.1-1 for et område ved Ndr. Farimagsvvej  
Lokalplan B44.1-2 Tillæg - B44.1-2 Tillæg til B44.1-1 for et område ved Ndr. Farimagsvvej

**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 pr. 31.12.2025 udgør kr. 2.178,74  
Fælleslånet i Spar Nord udløber i juni 2026. Der kan ikke ske særskilt delindfrielse ifm. med salg.  
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: Nej - 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.



---

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

Sagsnr.: 36125245  
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 13.03.2026

---

### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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-