

REAL



Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	48
Købspris	685.000	Værelser	2
Boligyldelse	1.918	Byggeår	1984
Forbrugsafh. udgift	450	Energimærke	C

Sagsnr. **36526461**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülou

Salgsopstilling

Formulærens 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: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
Boligydelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026



Velbeliggende, lys og velholdt andelsbolig - perfekt til både unge og ældre

Andelsboligen er beliggende på første sal som en hjørnelejlighed, hvilket giver et godt lysindfald med en åben og behagelig atmosfære.

Boligen fremstår velholdt og er klar til indflytning.

Du bydes velkommen i en mindre entre som giver adgang til lejlighedens øvrige rum. Køkkenet fremstår lyst og funktionel i hvid højglans og er i åben forbindelse til stuen, hvilket skaber et indbydende opholdsrum, hvor der både er plads til spisebord og sofaafdeling. Soveværelse med skab samt et pænt badeværelse med bruseniche, skabe og en topbetjent vaskemaskine.

Der er brugsret til et udhus ved parkeringspladsen samt adgang til et stort loftsrum direkte fra lejligheden.

Andelsboligens størrelse og planløsning gør den ideel som forældre køb til f.eks. studerende, eller omvendt forældre køb til ældre familiemedlemmer. Her er trygge og fredelige omgivelser, samtidig med at der er nemt til indkøb og bylivet, ligesom naturen er tæt på.

Til ejendommen hører en fælles, lukket have som kan benyttes af foreningens beboere, ligesom der er gode parkeringsforhold.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
Boligydelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026



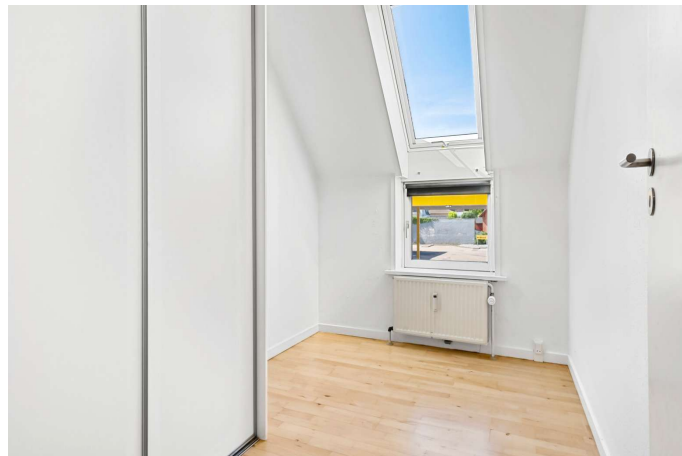
Køkken - åbent til stue



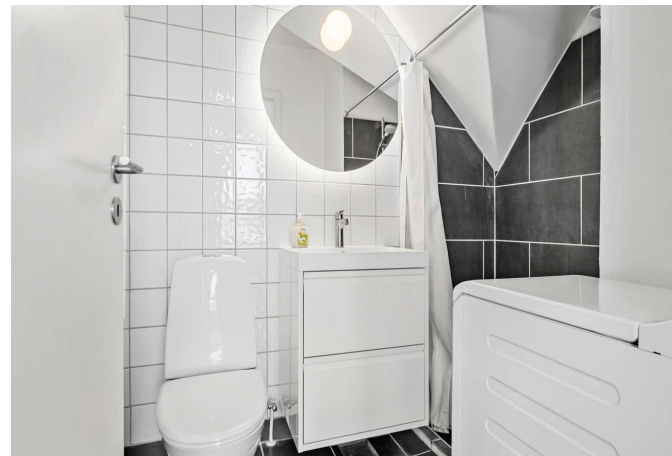
Stue - åbent til køkken



Stue med godt lysindfald



Værelse



Badeværelse

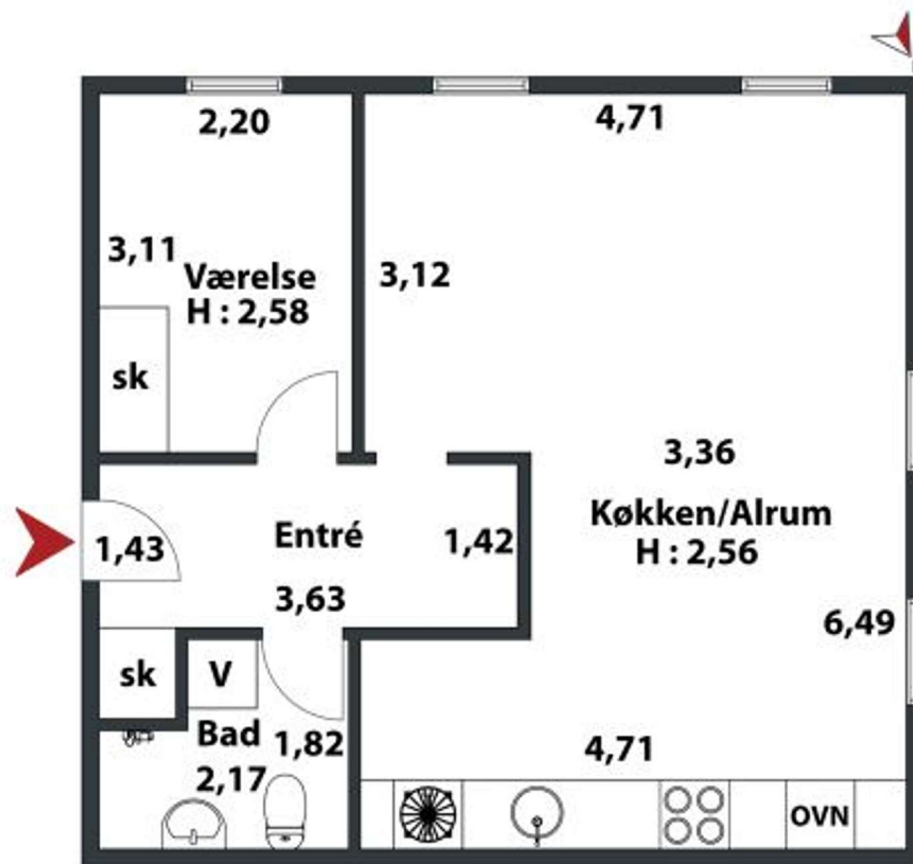


Parkeringsplads og adgang til have, udhus

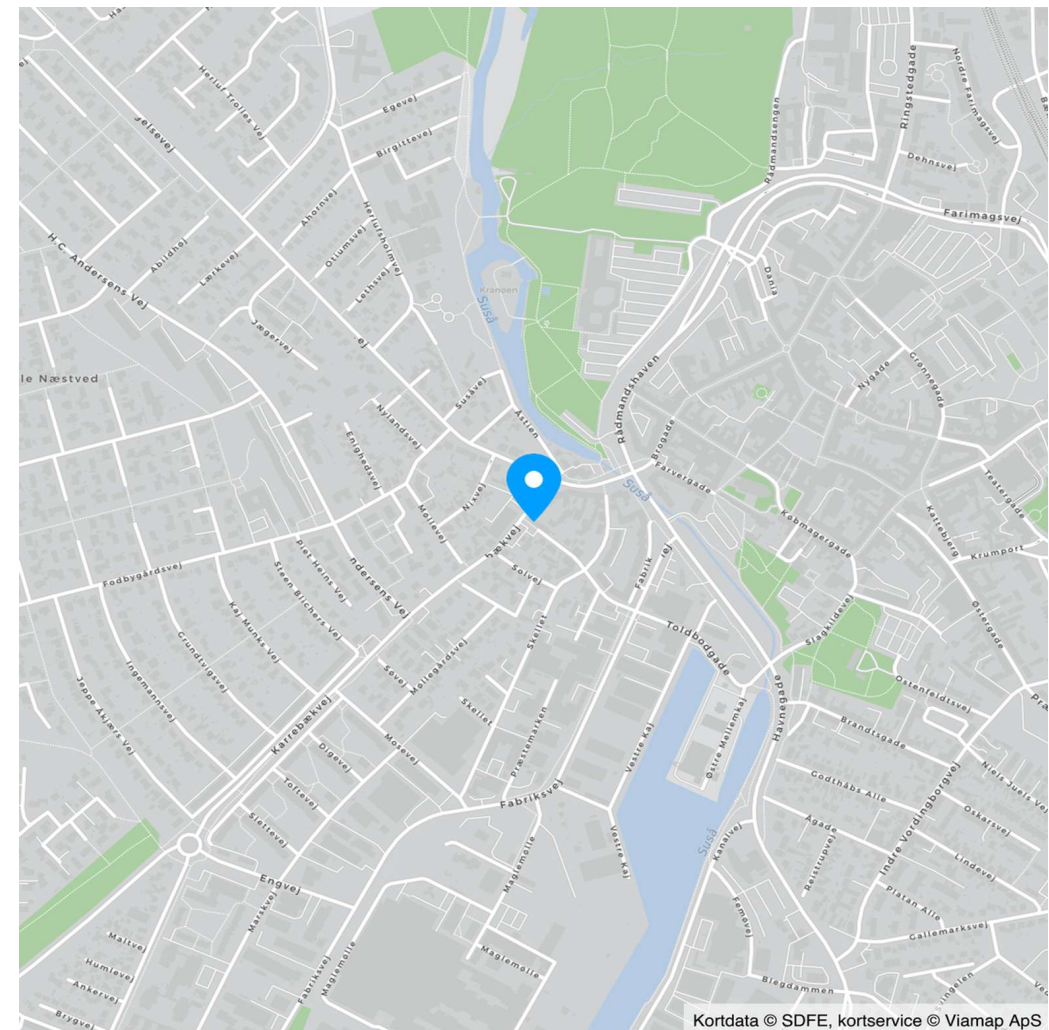
Adresse: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
Boligydelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
Boligyldelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Næstved
Matr.nr.: 22b LI. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.: 2524879
Opført/ombygget år: 1984
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 8.546.843
Energimærkning: C

Arealer: **

Boligareal i alt: 48 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: helårsbeboelse
Andelnr.: 4
Fordelingstal vedr. formuen: 712323/8429110
Fordelingstal vedr. boligafgift: 23012/272303

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 2 - Dok om byggelinier mv, Vedr 22B
Servitut nr. 3 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Servitut nr. 6 - Deklaration om fjernvarmeledninger

Planer

1.4 BE10.2 - Karrebækvej-Møllevej m.fl
Kommuneplan 1.4 BE10.1 - Slagelsevej-Skellet m.fl.
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 - forslag

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

Køle-/fryseskab, mrk. Miele, Emhætte, mrk. Miele, Kogeplade, mrk. AEG, Indbygningsovn, mrk. AEG, Vaskemaski-
ne, topbetjent, mrk. Electrolux

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
Boligyldelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

A/C varme = 450 kr. pr. måned. A/C vand = 240,74 kr. pr. måned

Der betales kr. 450 pr. måned i aconto varme. Der betales kr. 241 pr. måned i aconto vand.

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige Forsikring

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 326.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
 Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
 Boligydelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	712.323	Boligafgift	kr.	23.012	Købspris/udbetaling	kr.	685.000
Forbedringer	kr.	0						
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	28.971						
- Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	741.294						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	56.294						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	685.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	23.012			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	685.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.918			
						I alt	kr.	685.000

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	685.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	24.480
Teknisk pris	kr.	709.480

Adresse: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
Boligyldelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen

Fremleje: Det er tilladt - se dog vedtægter §11 herom.

Husdyr: Der er ingen regler herom.

Lille sund andelsboligforening bestående af 9 andelsboliger fordelt med et samlet boligareal på 568 m². Foreningen blev stiftet i 1984 og er administreret af et revisionsfirma. Foreningen har modtaget offentligt tilskud som forfalder ved foreningens opløsning.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 3.252.286 kr. jf. §160K i lov om almen boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Fællesfaciliteter

Haveanlæg, tørreplads og parkering.

Brugsret

Udhus samt stort loftsrum med adgang direkte fra lejligheden.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea	Kontantlån		896.488	2019	Nej	Ingen	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Se under oplysning om andelsboligforening.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Præstestræde 1B, 1. th, 4700 Næstved
Købspris: kr. 685.000

Sagsnr.: 36526461
Boligydelse/md.: kr. 1.918

Dato: 21.05.2026

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til ejendomsdatarapporten. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Andelsboligforening

Foreningen har pt. ikke en husorden eller regler om dyrehold. Andelen må ikke erhverves med henblik på udlejning, udover til børn eller forældre, og disse skal godkendes af foreningens bestyrelse.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.