



REAL

Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	132
Købspris	1.208.535	Værelser	5
Boligydelse	7.349	Byggeår	1911
Forbrugsafh. udgift	1.562	Energimærke	D

Sagsnr. **36125318**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligyldelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Centralt i Næstved, tæt ved Axeltorv, ligger denne indbydende og præsentable lejlighed på 1. sal i en velholdt ejendom. Her får du en bolig med klassisk atmosfære og en beliggenhed, der giver dig byens liv lige uden for døren.

Lejligheden byder på en entré, som leder ind til 3 stuer en suite (den ene med udgang til altan) - alle med godt lysindfald og god udsigt over kirkepladsen og Næstved havn. Her er der plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med gæster. Herudover er der gæstetoilet, 3 gode værelser (det ene med udgang til stor vestvendt altan) med meget skabsplads, nyere lyst og praktisk køkken og stort badeværelse med bruseniche.

Endvidere gode fællesfaciliteter i form af ugeneret have med havemøbler og udhus samt god kælder med værksted m.v.

Med kun få minutters gang til Næstved Station er pendling til København og resten af Sjælland let og bekvemt. Samtidig har du caféer, restauranter og butikker lige om hjørnet, så du kan nyde alt det, centrum har at tilbyde.

Denne lejlighed er oplagt til par, familier eller pendlere, der ønsker en præsentabel, funktionel og charmerende bolig på en attraktiv adresse i Næstved Centrum.

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: Mogens Hansen

Adresse: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligydelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Ejendommen

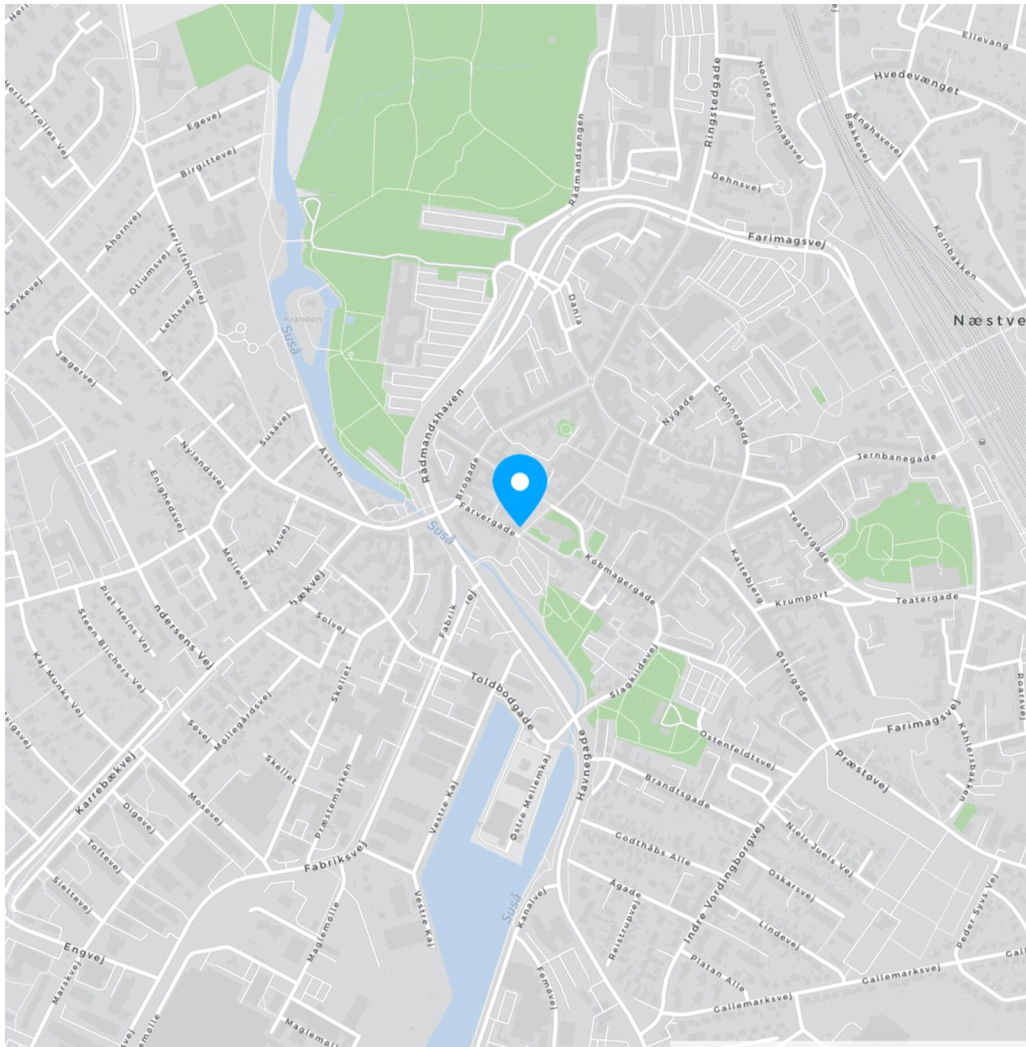


Udsigt

Adresse: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligydelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025



Adresse: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligydelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 187 Næstved Bygrunde
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1911
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 6.800.000
Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt: 132 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 132/646
Fordelingstal vedr. boligafgift: 132/646

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

- Kommuneplan 2025

Lokalplaner:

- Lokalplan nr. 076 - For Næstved Bymidte
- Lokalplan nr. 000 - for regulering af spillehaller i Næstved by

Servitutter:

Nr. 1 - 29.07.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 - 25.03.1964 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
Nr. 3 - 12.02.1992 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Nr. 4 - 21.07.1992 - Lokalplan nr. C 1.1/11-1
Nr. 5 - 21.07.1992- Tillæg til lokalplan nr. C 1.1.-01
Nr. 6 - 01.06.2004 - Tillæg til lokalplan nr. C1.1/11-1 (dagbogsnr. 14083)

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Komfur, Emhætte, Ovn, Køleskab.

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligydelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.744 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der opkræves á conto varme kr. 1.562,00 pr. mdr.

Varmeregnskabsperioden løber fra 1. juni 2025 til 31. maj 2026

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 Købstadernes Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til Andelsboligforeningens forsikringspolicy

Ejerpantebreve i andelsboligen:

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.

Husdyr:

Der må ikke holdes hund/kat i ejendommen

Udlejning:

Fremleje af lejligheden kan kun ske efter reglerne i vedtægternes § 11.

P-plads:

Der er mulighed for leje af p-plads.

Renholdelse:

Trappevask og renholdelse af portrum forestås af beboerne efter turnusordning.



Adresse: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligydelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.005.241
Forbedringer	kr.	203.294
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.208.535
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 1.208.535

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 1.208.535

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 88.187

Boligydelse i alt pr. år kr. 88.187
Boligydelse i alt pr. md. kr. 7.349

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 1.208.535
Administrator udarbejdelse af overdragelsesaftale - inkl. moms kr. 17.000

I alt kr. 1.225.535

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

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet 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.	1.208.535
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	604.956
Teknisk pris	kr.	1.813.491



Adresse: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligydelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Ingen
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Se også vedtægternes § 11.
Husdyr: ____ Ja ☒ Nej Der må ikke holdes hund/kat i ejendommen.

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
Der henvises til drift- og vedligeholdelsesplan for perioden 2023 - 2033. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Ejendommen opvarmes via fjernvarme.
Ejendommen er brandsikret
Ejendommen er ikke byfornyset.
Der er ikke krav om vurderingsrapport ved salg.
Der er ikke krav om el-tjek ved salg.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles have, terrasse m.v.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
NYKREDIT	Kontantlån	31.12.2033	3.982.000		3,19		Ja indtil 11.09.2034	Pro rata	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

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: Sct Peders Kirkeplads 6, 1., 4700 Næstved
Købspris: kr. 1.208.535

Sagsnr.: 36125318
Boligydelse/md.: kr. 7.349

Dato: 28.12.2025

Gæld udenfor købesummen:

Der henvises til andelsboligforeningens regnskab

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