

A photograph of an empty room with white walls and light-colored wooden flooring. A large window on the left side of the room looks out onto a residential street with other houses and a blue sky with clouds. Below the window is a white radiator. To the left of the window, a white door handle and a lock are visible on the wall.

REAL

Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	48
Kontantpris	895.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.526		
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **36125313**

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: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt og indflytningsklar 2-værelses lejlighed på Bogensevej 19, 2. 262. Lejligheden er nymalet i hele boligen og har en funktionel planløsning med gode, regulære rum.

Fra entréen er der adgang til badeværelset samt til både stue og soveværelse. Stuen er lys og rummelig med adgang til den store altan, som giver et godt udendørs opholdsrum. Køkkenet ligger i forlængelse af stuen og har en praktisk indretning med alt nødvendigt tæt på.

Soveværelset har en god størrelse og rummer fine indretningsmuligheder. Badeværelset er funktionelt og veludnyttet.

Ejendommen er velholdt, og beliggenheden giver nem adgang til indkøb, offentlig transport og grønne områder.

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

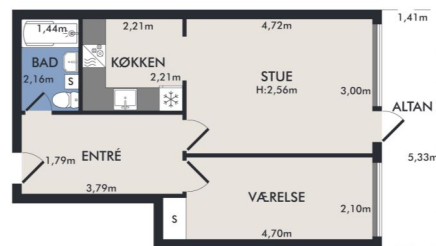
Adresse: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026



REAL

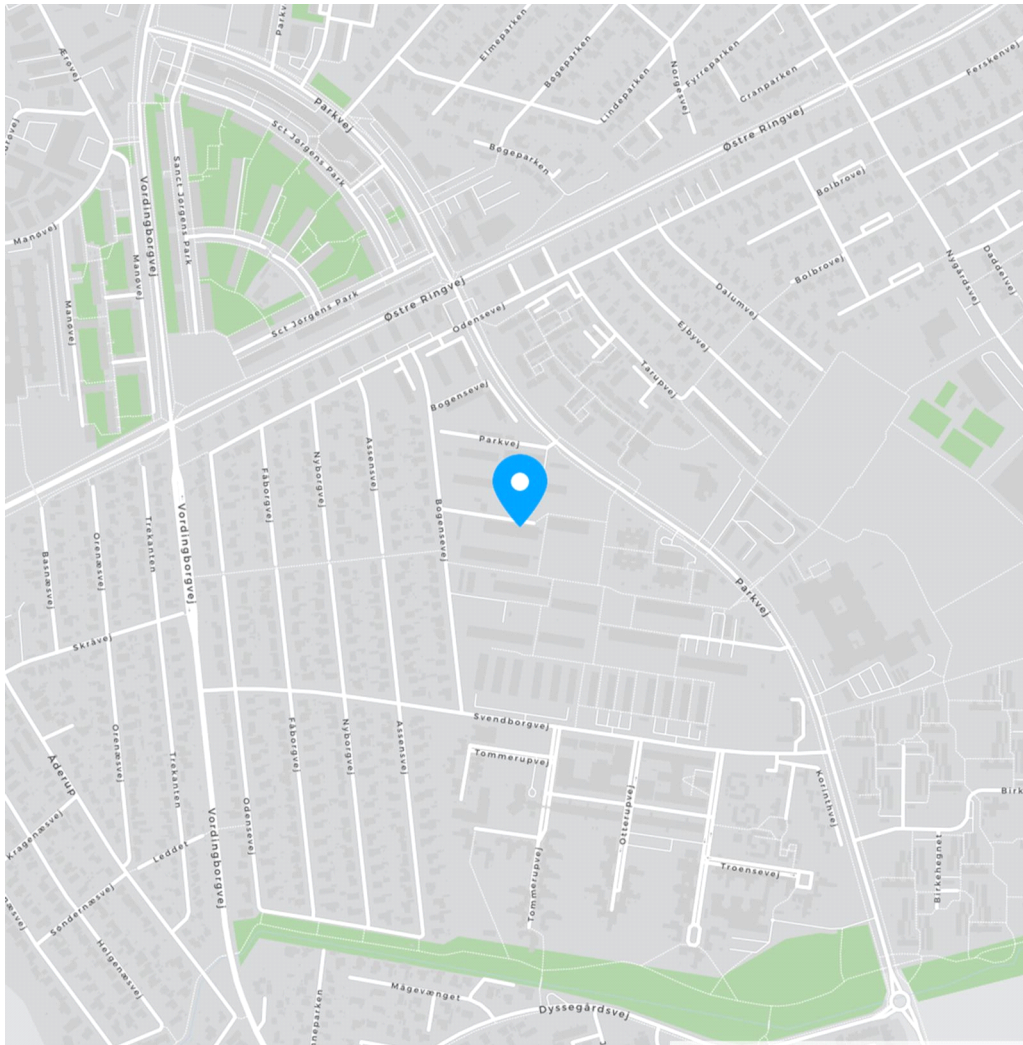


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026





Adresse: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	10 ey Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	283046
Ejl.nr.:	82
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	699.000 kr.
Grundværdi:	407.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	559.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	325.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	49 m ²
- heraf boligareal:	48 m ²
- heraf areal til andet:	1 m ²

BBR-boligareal:	48 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos NORTH Risk A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Ejendommen er ikke beliggende i byzone, hvorfor den ikke er er noteret som lettere foruren.

Ejerforeningen: TERASSEHAVEN

Fælleslån: Ingen

Husdyr: Ja, dog kun 1 hund eller 1 kat ifølge foreningens vedtægter og husorden. Muskelhund af enhver art må ikke forefindes.

Udløjning: Ja, jf. foreningens vedtægter § 6, stk. 4. Lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen.

TV signal: Ja, beboer tegner selv forhold.

Fællesvaskeri: Ja, i blok D, der skal laves en vaskebrik på foreningens kontor.

Arbejdsforpligtelse: Ingen

Varme og vand: Afregnes efter forbrugsmålere. Administrator rekvirerer flytteaflysning hos målerfirma ved ejerskifte. Der fremsendes særskilte opgørelser til køber og sælger.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.982 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger indbetaler kr. 400,- pr. måned i á conto varme. Sælger indbetaler kr. 278,- i á conto vand pr. måned. Der fremsendes særskilte opgørelser til køber og sælger i forbindelse med ejerskifte.

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 salgsoptstillingens 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.



Adresse: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.852	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.191	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	1.437	Ejerskiftegebyr til administrator - opkræves sammen med fællesudgiften	kr.	1.660
Ejerforening	kr.	10.781	I alt	kr.	903.910
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	50			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.310

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 4.853 md./ 58.231 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.939 md./ 47.268 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: 29.01.2026
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: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026

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:

Ingen

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 60/29970
Tinglyst fordelingstal: 60/13320
Adm. fordelingstal: 60/29970
Sikkerhed til e/f: 27.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025 for Næstved

Kommuneplanramme:

Nr. 1.3 B8.1-1.1 Sct. Jørgens Park - Svendborgvej

Lokalplaner:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.10.1925 lbnr. 942475-28 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Filnavn: 28_V-N_643
Nr. 2 lyst d. 11.12.1965 lbnr. 942476-28 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_B-N_273
Nr. 3 lyst d. 27.04.1970 lbnr. 942477-28 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 28_D-N_107
Nr. 4 lyst d. 17.09.1971 lbnr. 942478-28 Dok om beyttelse mm Filnavn: 28_V-N_643
Nr. 5 lyst d. 03.10.1972 lbnr. 14007-28 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt
Filnavn: 28_V-N_643
Nr. 6 lyst d. 09.07.1974 lbnr. 13342-28-S0001 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for
ejereforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
Tillæg tinglyst 23.01.2018 - 03.05.2012 - Filnavn: 28_V-N_643
Nr. 7 lyst d. 29.07.1974 lbnr. 14541-28 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Filnavn: 28_V-N_643
Nr. 8 lyst d. 23.02.1976 lbnr. 5539-28 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_B-N_273
Nr. 9 lyst d. 14.10.1985 lbnr. 31296-28 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Om resp se akt
Filnavn: 28_V-N_666
Nr. 10 lyst d. 18.01.1990 lbnr. 1281-28 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_E-N_199
Nr. 12 lyst d. 03.05.2012 lbnr. 1003523819 tillige lyst 10.05.2012 - Filnavn: ef45356e-8de8-410c-a3a5-272f7ec4561d
Nr. 15 lyst d. 23.01.2018 lbnr. 1009553468 Tillæg til vedtægt tinglyst 09.07.1974 - 13342-28-S0001 Filnavn: 5903b1e7-8483-4da0-b2ba-108f7e8addd2
Nr. 16 lyst d. 09.02.2018 lbnr. 1009567994 Tillæg til vedtægter 09.07.1974-13342-28-S0001 Filnavn: f7a70fb5-2a14-4a40-bc5c-2eaa566deca7



Adresse: Bogensevej 19, 2. 262., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 36125313
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 30.01.2026

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum, p-plads, tennisbane, foldboldarena og legepladser.
Der er mulighed for at leje carporte og garager (pt. venteliste).

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