



REAL

Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	34
Købspris	275.000	Værelser	2
Boligydelse	1.472	Byggeår/ombygget	1900/1983
Forbrugsafh. udgift	500	Energimærke	C +

Sagsnr. **36526447**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

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

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: Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 36526447
Boligydelse/md.: kr. 1.472

Dato: 01.08.2026



2-vær. andelsbolig tæt på stationen og centrum

Denne andelslejlighed på Roarsvej 7C ligger på første sal i en pæn ejendom, som er fra 1900. Stedet byder på en god mulighed for at bo centralt i hjertet af Næstved, hvor bygningen med den lysegule facade og et karakteristisk rødt tag står flot på vejen.

Med sin indretning er lejligheden ideel for den studerende, den enlige eller det unge par, der drømmer om en central placering i Næstved. Her kan I nyde en fælles gårdhave med en skøn flisebelagt terrasse, som er perfekt til solrige eftermiddage og hyggelige aftener.

Andelslejligheden er oplagt for førstegangskøbere eller de unge, der drømmer om at have deres eget.

Der er en fælles entré med andelsboligen th., som man også deler badeværelse med.

Denne bolig er indrettet med en gang, der giver adgang til et lille og funktionelt køkken, der er indrettet med fronter i et lyst trælook. Køkkenet ligger i forlængelse af stuen, der prydes af flotte gulve og et gipsloft. Lejligheden rummer desuden et enkelt værelse med indbygget skabsplads.

Beliggenheden er suveræn med kun få hundrede meter til de fleste af byens faciliteter herunder offentlig transport, Vor Frue Skole, lægehus og indkøbsmuligheder. Derudover er kysten ved Næstved Havn blot en kort gåtur væk, og her kan I nyde den fantastiske stemning, hvor havneindløbet fører jer ud mod den smukke Karrebæk Fjord. Her får I altså chancen for at bo centralt i en by, der både fungerer som en god studie- og handelsby.

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: Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 36526447
Boligydelse/md.: kr. 1.472

Dato: 01.08.2026



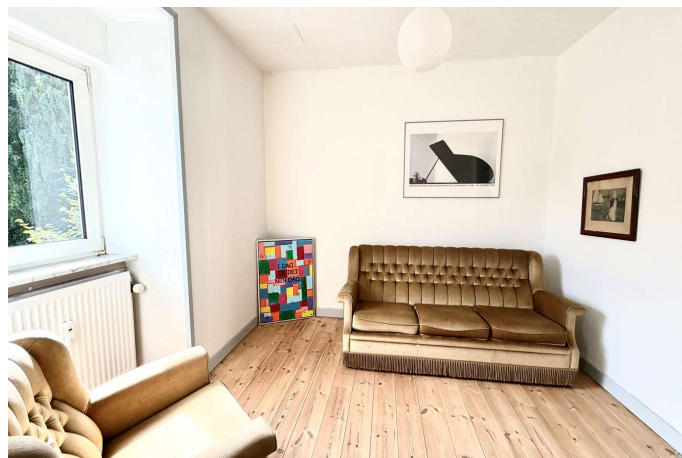
Værelse



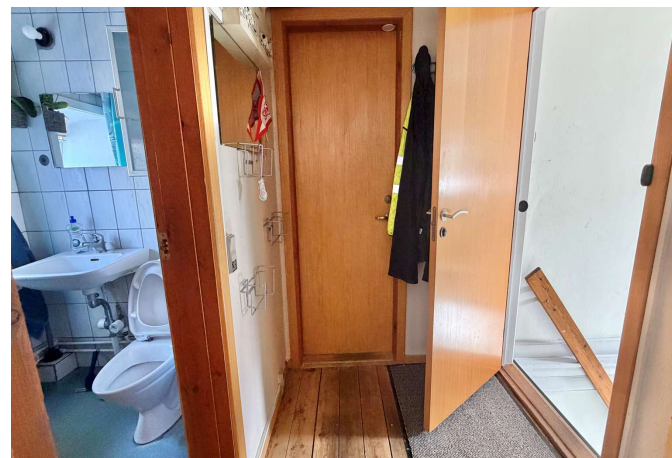
Værelse



Køkken



Stue

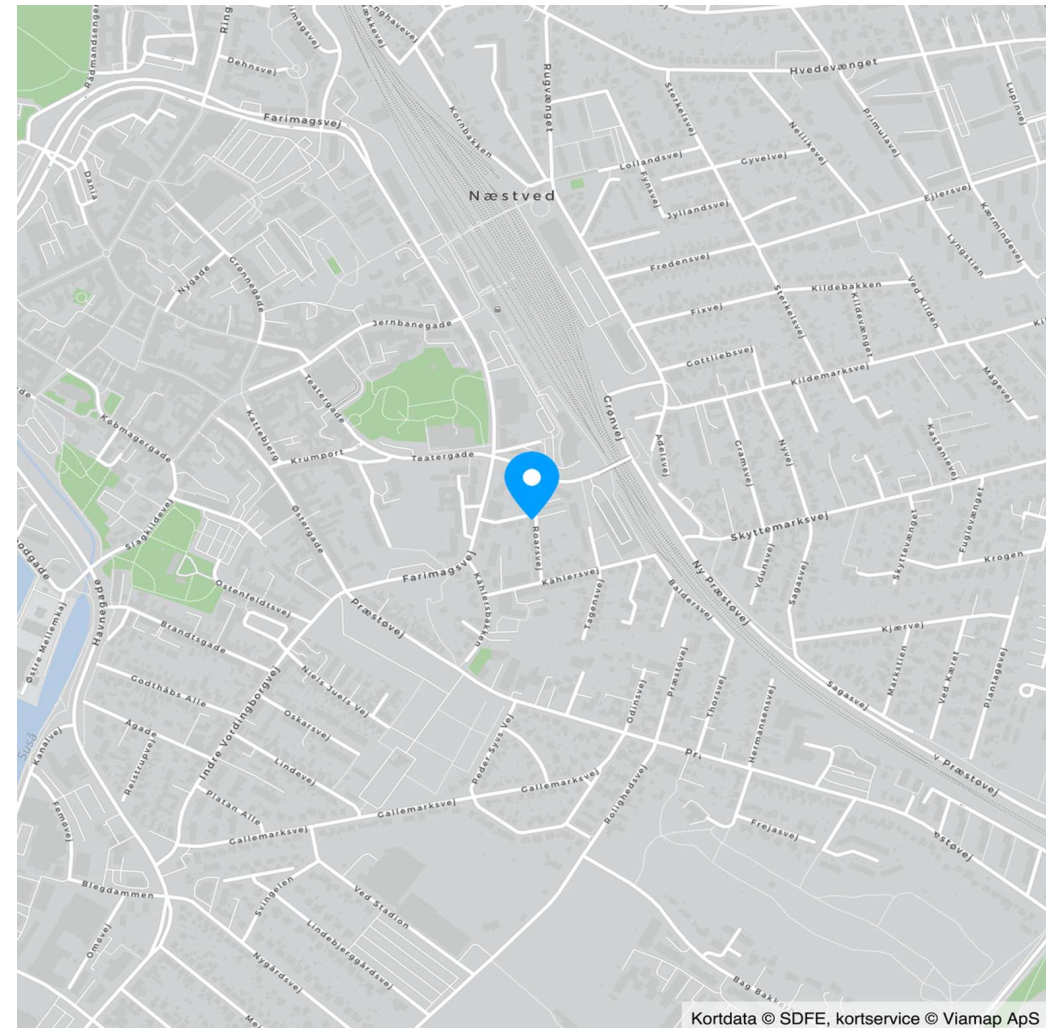


Fælles gang



Badeværelse - fælles m/ 7. 1.th.

Dato: 01.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 36526447
Boligydelse/md.: kr. 1.472

Dato: 01.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Næstved
Matr.nr.: 51f Næstved Markjorder
BFE-nr.: 5378672
Opført/ombygget år: 1900/1983
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 344.017
Energimærkning: C,

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 344017/4383224
Fordelingstal vedr. boligafgift: 16464/211992

Arealer: **

Boligareal i alt: 34 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr.
Servitut nr. 1 - Dok om færdselsret mv
Servitut nr. 2 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 1.1 BE45.1 Farimagsvej-Rampen
Kommuneplan 1.1 BE45.1 Farimagsvej-Rampen
Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (forslag)
Lokalplan B45.1-1 for et område til ældreboliger ved Farimagsvej
Lokalplan B45.1-1 for et område til ældreboliger ved Farimagsvej
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*):
Køleskab mrk. Electrolux, Emhætte mrk. Blomberg, Komfur mrk. Gram

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 36526447
Boligyldelse/md.: kr. 1.472

Dato: 01.08.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltning:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme

Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Der betales kr. 500 pr. måned i akonto varme. Der betales kr. 400 pr. måned i akonto vand.

Vand: Alment 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand Forsikring

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskadet: Ja

Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolicy.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.



Adresse: Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved
 Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 36526447
 Boligydelse/md.: kr. 1.472

Dato: 01.08.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	344.017	Boligaftgift	kr.	12.864	Købspris/udbetaling	kr.	275.000
Forbedringer	kr.	0	Opsparing/vedligeholdsfond	kr.	3.600			
Særligt tilpasset inventar	kr.	0	Vask	kr.	1.200			
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	344.017						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	69.017						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	275.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	17.664			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	275.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.472			
						I alt	kr.	275.000

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.	275.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	33.117
Teknisk pris	kr.	308.117

Adresse: Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 36526447
Boligydelse/md.: kr. 1.472

Dato: 01.08.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Nej

Fremleje: Ifølge vedtægter kan der i andelsboligforeningen højst være udlejet 2 andelsboliger på en gang. Udlejning udover dette omfang skal godkendes af bestyrelsen. Lejekontrakt skal forelægges bestyrelsen til orientering.

Husdyr: Bestyrelsen skal godkende husdyrhold i hvert enkelt tilfælde, før en andelshaver kan anskaffe husdyr

Hyggelig lille andelsboligforening bestående af 10 boliger.

Ejendommen er opført i 1900 i guldset mur med rødt tag.

Foreningen ligger yderst centralt i Næstved, tæt på stationen, studie muligheder og alle byens fornødenheder/forlystelser m.m.

Fællesfaciliteter

Der er brugsret til fælles gårdhave, cykelskur og vaskekælder

Brugsret

Der er brugsret til fælles kælderrum.

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		623.419	2050	Nej	Ingen	Se evt. regnskab 2025.

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: Roarsvej 7C, 1. tv, 4700 Næstved
Købspris: kr. 275.000

Sagsnr.: 36526447
Boligyldelse/md.: kr. 1.472

Dato: 01.08.2026

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret med bevaringsværdi 5.

Jordforurening

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

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.