



REAL

Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	91
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.945		
Byggeår/ombygget	1914/1979	Energimærke	E

Sagsnr. **36125242**

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: Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36125242
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Denne velholdte lejlighed byder på en funktionel planløsning med godt lysindfald og praktisk indretning. Den rummelige stue har store vinduer, som giver et fantastisk lysindfald og en behagelig atmosfære, perfekt til afslapning eller samvær. De to værelser giver fleksible muligheder og kan nemt tilpasses efter behov – uanset om du har brug for et soveværelse, et børneværelse eller et hjemmekontor.

Køkkenet er praktisk og veludnyttet med god bordplads samt plads til alle nødvendige hårde hvidevarer.

Lejlighedens beliggenhed gør hverdagen enkel og bekvem. Du finder dagligvarebutikker, dagpleje og uddannelsesmuligheder inden for kort afstand – alle inden for en radius af én kilometer.

Med sin rummelige indretning og centrale placering er denne lejlighed ideel til singler, par eller mindre familier.

Drømmer du om at bo i hjertet af Næstved med alt, hvad du behøver, lige rundt om hjørnet, er dette den perfekte bolig for dig.

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: Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36125242
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 04.12.2025



badeværelse



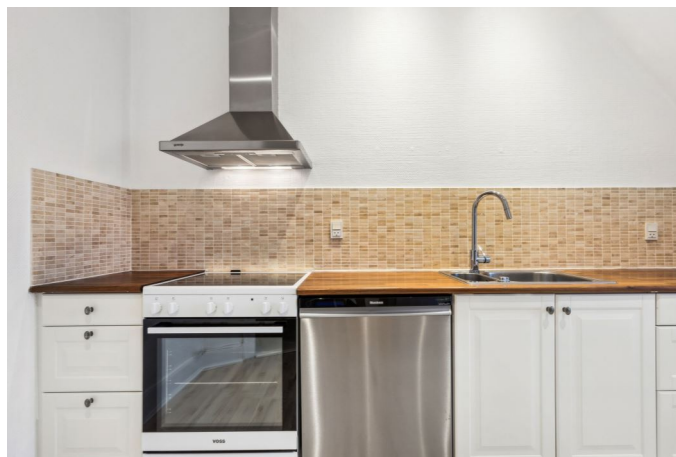
stue



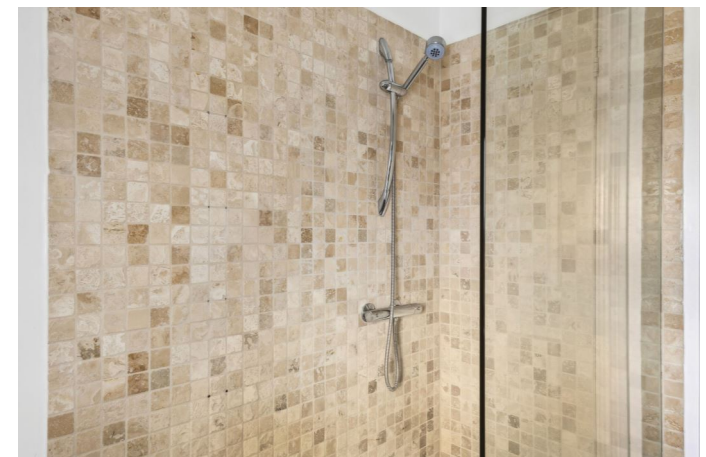
stue



værelse



køkken



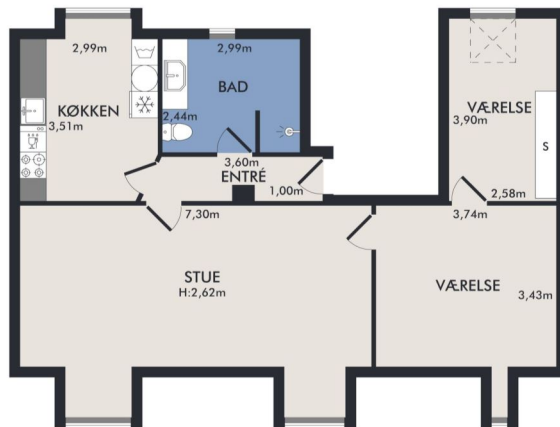
entre

Adresse: Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.495.000

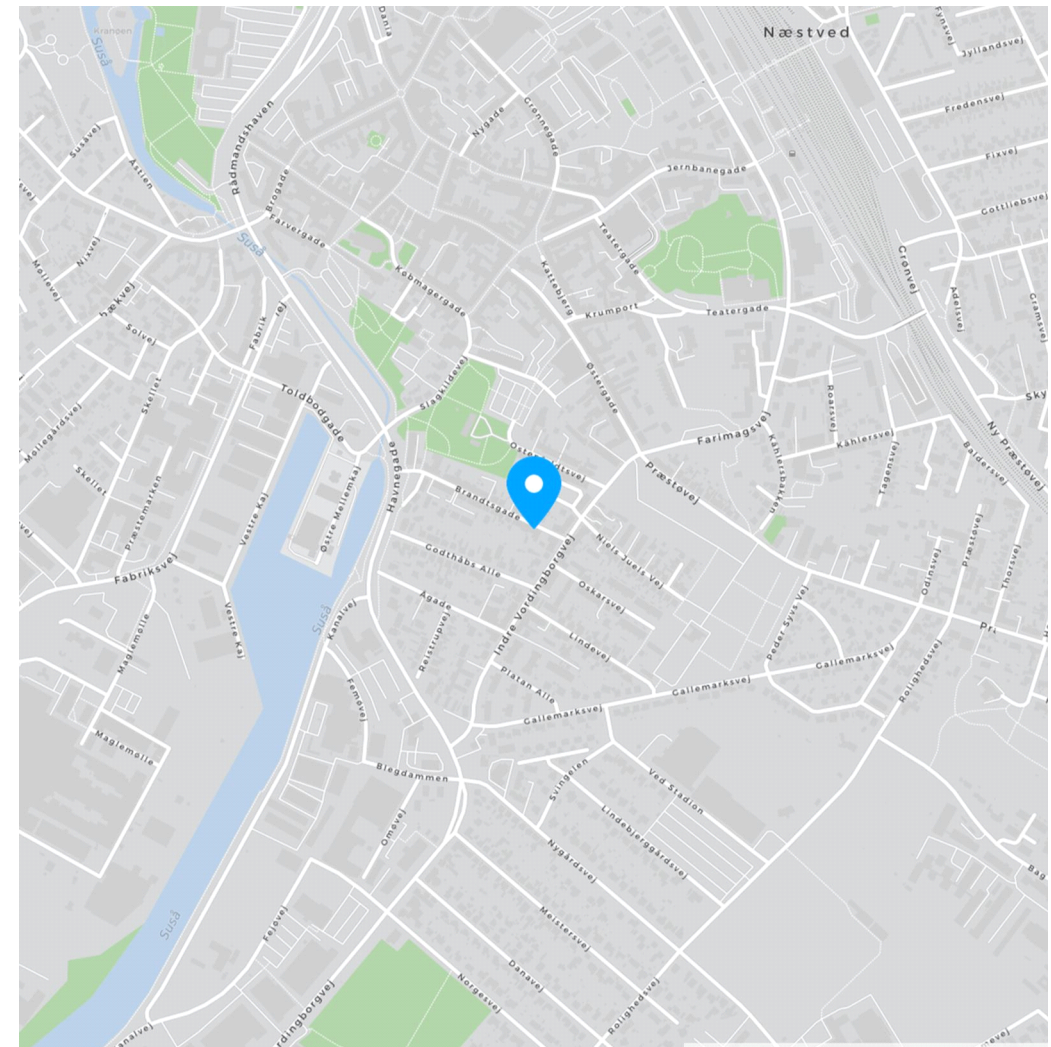
Sagsnr.: 36125242
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 04.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36125242
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	192 dy Næstved Markjorder
BFE-nr.:	284512
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1914/1979

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	91 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.537.000 kr.
Grundværdi:	619.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.229.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	495.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, mrk. Gorenje fra 2016. Komfur, mrk. Voss fra 2023. Ovn, mrk. Voss fra 2023. Emhætte, mrk. Gorenje af ældre dato. Opvaskemaskine, mrk. Blomberg af ældre dato. Vaskemaskine, mrk. Wasco 2016. Tørretumbler, mrk. Bauknecht 2023.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Varmeforsyning:

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der mulighed for kollektiv varmforsyning i form af Fjernvarme.
Tilslutningspligt for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse med 9 års frist samt forblivelsespligt.

Område med forsyningsforbud:

Matriklen er beliggende i et område med forsyningsforbud, hvorfor el ikke må anvendes som opvarmningsform.

Fredningsundersøgelse:

Ejendommens bygninger har bevaringsværdi 4 og 5.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.05.1972 lbnr. 6507-28 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 28_D-N_323
Nr. 2 lyst d. 18.03.1985 lbnr. 7869-28-S0001 Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 28_D-N_323
Nr. 3 lyst d. 18.01.1990 lbnr. 1281-28 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_E-N_199



Adresse: Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36125242
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.517 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Ejer betaler á conto kr. 900,00 pr. mdr. til varme og varmt vand til ejerforeningen.

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 salgssopstillingens 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 E.

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.

Ejerforening:

E/F Brandtsgade 26
Der er ingen fællesgæld
Ingen grundfond
Fælles opsparing med kr. 700 pr. ejerlejlighed pr. mdr.
Ingen forventede ekstraordinære udgifter for indeværende år, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens budget.
Ingen forhøjelse af sikkerhed iflb med ejerskifte

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgssopstillingen 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.



Adresse: Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36125242
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.271	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.853	Tinglysningsskift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.050	Evt. ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	500
Ejerforening	kr.	11.256	I alt	kr.	1.506.350
Rottebekæmpelse	kr.	109	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.		
Fællesudg. - opsparing	kr.	10.800			
Ejerudgift i alt 1 år		35.339			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.890 md./ 94.678 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.413 md./ 76.952 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 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: 03.12.2025
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: Brandtsgade 26, 2., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36125242
Ejerudgift/md.: kr. 2.945

Dato: 04.12.2025

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:

Ja."Se under andre forhold af væsentlig betydning"

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	207.982	207.982	206.848	DKK	1,5	41.471	6,00	3,78			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 25/100

Adm. fordelingstal: 25/100

Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er brugsret til eget kælderrum m/hængelås, fælles terrasse m/ havemøbler, plæneklipper og baghave

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