



**REAL**

## Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>171</b>
Kontant	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.042</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>922</b>
Byggeår	<b>1949</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **36126339**

---

**RealMæglerne** Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / [www.realmaeglerne.dk/mogenshansen](http://www.realmaeglerne.dk/mogenshansen)

## 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: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.04.2026



Velkommen til Marvedevej 26 i Menstrup – en ejendom med en rolig beliggenhed i et etableret område tæt på både natur og lokale faciliteter. Her får du en istandsat og indflytningsklar bolig, der giver trykke og velfungerende rammer for både familieliv og hverdagskomfort.

Boligen byder på fire gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til både børnefamilien, hjemmearbejdspladsen eller gæsteværelset. Hertil kommer en indbydende stue med direkte udgang til terrassen, hvor udelivet let bliver en naturlig forlængelse af hverdagen. Badeværelset er lyst og med bruseniche, og huset opvarmes energieffektivt via en luft-til-vand-varmepumpe. Udenfor finder du en grund, der giver gode muligheder for både leg, afslapning og praktiske aktiviteter. Fra adressen er der kort afstand til skole, busforbindelser og øvrige tilbud i området, og Menstrup ligger samtidig med nem adgang til Næstved og omegn.

Fra adressen er der kort afstand til skole, busforbindelser og øvrige tilbud i området, og Menstrup ligger samtidig med nem adgang til Næstved og omegn.

### 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: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



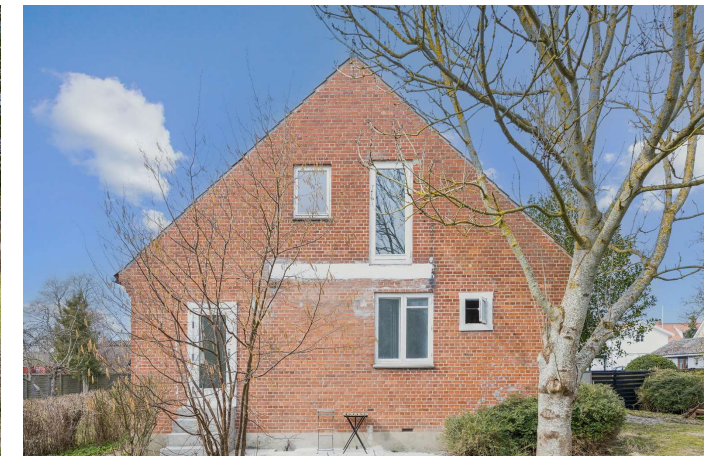
Ejendommen



Ejendommen



Område



Ejendommen



Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 13e Menstrup By, Marvede  
BFE-nr.: 2528929  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1949

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.493.000  
Grundværdi: 371.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.194.400  
Grundlag for grundskyld: 296.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 922 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 171 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 39 m<sup>2</sup>  
Indbygget udhus: 32 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 13 m<sup>2</sup>  
Carport: 14 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 16.01.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3C  
- Nr. 2: 18.05.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt  
- Nr. 3: 30.08.1990 - Lokalplan nr. B.35.1-1.

**Planer**

Kommuneplan 6.3 BE35.1 - Landsbyafgrænsning Menstrup  
Lokalplan B35.1-1 - B35.1-1 for Menstrup By

**Anvendelsesbegrænsninger**

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra:

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.091	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation - anslået	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	1.717.050
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.499			

**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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.322 md. / 111.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.498 md. / 89.981 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 finansiering.



Adresse: Marvedevej 26, Menstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36126339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 ejendomsmægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-