

REAL



## Kählersvej 2H, 1. 1., 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>57</b>
Kontant	<b>1.245.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.135</b>		
Byggeår	<b>1984</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **36126327**

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

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

## 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: Kählersvej 2H, 1. 1, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36126327  
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 28.05.2026



Velkommen til en lys og indbydende ejerlejlighed på Kählersvej – et attraktivt og roligt område tæt på både centrum, grønne områder og dagligdagens nødvendigheder. Her får du en moderne bolig med en gennemtænkt planløsning, flotte materialer og en behagelig atmosfære, der gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Lejligheden byder på en rummelig entré med god plads til overtøj, et stilrent badeværelse i tidssikre materialer samt et dejligt soveværelse med fin indretning og naturligt lysindfald. Det store opholdsrum kombinerer køkken og stue i ét – perfekt til både hverdagsliv og hyggelige aftener. De store vinduespartier giver et flot lys og skaber en åben og luftig fornemmelse.

Ejendommen fremstår velholdt, og området er kendt for sin tryghed, gode naboskab og korte afstand til indkøb, offentlig transport, uddannelsesinstitutioner og Næstveds hyggelige byliv. Her får du en bolig, der både er praktisk, moderne og nem at holde – oplagt til både singler, par eller den kvalitetsbevidste køber, der ønsker en indflytningsklar lejlighed i et stærkt område.

### 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: Kählersvej 2H, 1. 1, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36126327  
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 28.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue



Ejendommen



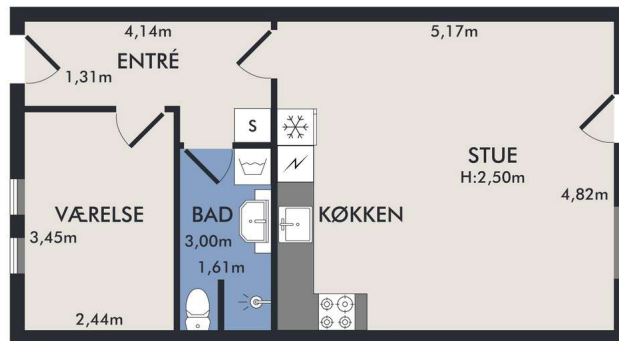
Værelse



Adresse: Kählersvej 2H, 1. 1, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.245.000

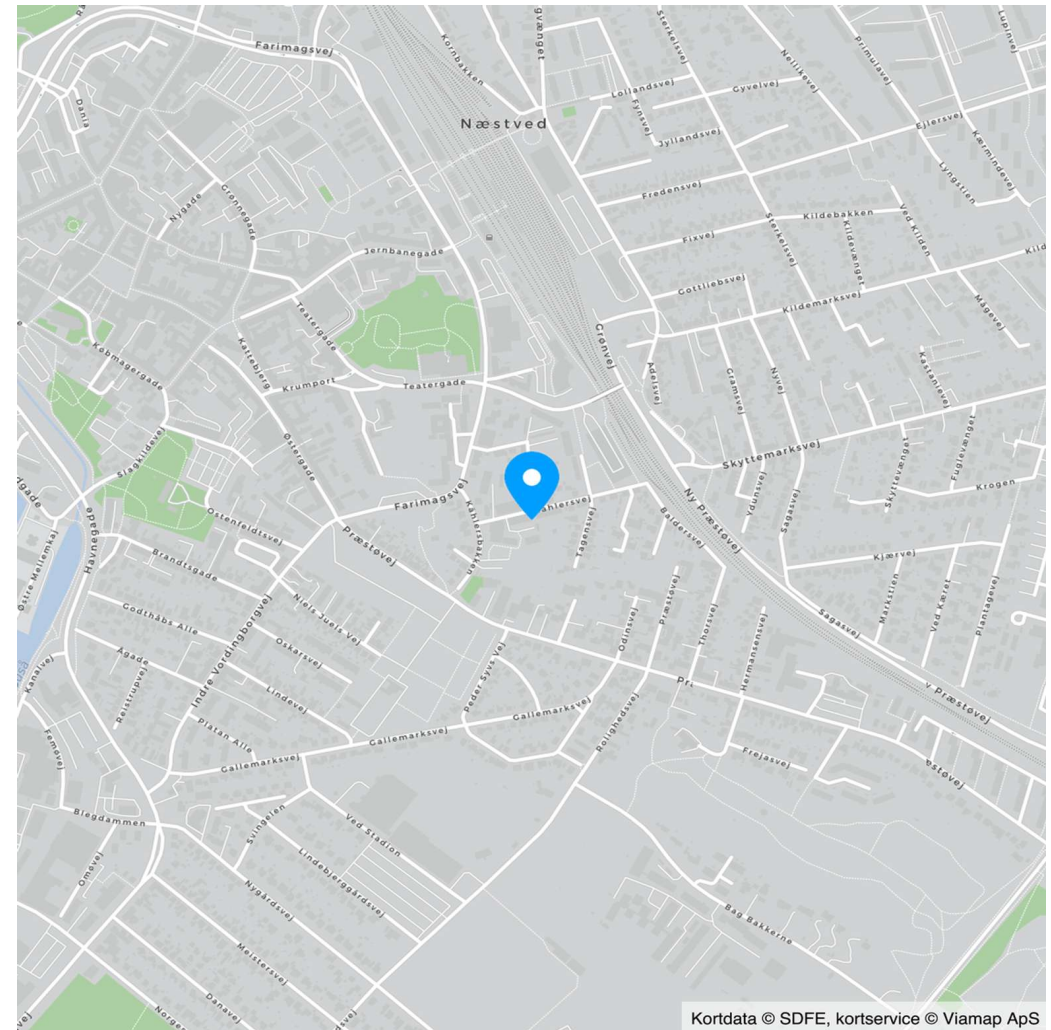
Sagsnr.: 36126327  
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 28.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kählersvej 2H, 1. 1, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36126327  
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	19d Næstved Markjorder
BFE-nr.:	282183
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.068.000
Grundværdi:	787.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	854.400
Grundlag for grundskyld:	629.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	53 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	53 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	57 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 10.12.1954 - Dok om transformestation/anlæg mv
- Nr. 2: 08.06.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 13.06.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 11.09.1984 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 5: 05.12.1984 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 6: 18.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 7: 12.11.2012 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 10: 12.06.2023 - Særvedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Keramikgården

**Planer**

Kommuneplan 1.1 BE45.1 - Farimagsvej-Rampen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025 for Næstved

Tilbehør:

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

Ovn mrk. Junker. Kogeplade mrk. Leonard, glaskeramisk. Emhætte mrk. Elica. Køle-/fryseskab. Vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Kählersvej 2H, 1. 1, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36126327  
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Fællesforsikret via Ejerforeningen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.664 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Blandet vandforsyning

Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Kählersvej 2H, 1. 1, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36126327  
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.357	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	6.170	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	1.216	I alt	kr.	1.254.350
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	10.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundfond	kr.	3.300			
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.624			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.876 md. / 82.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.531 md. / 66.374 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Kählersvej 2H, 1. 1, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36126327  
Ejerudgift/md.: kr. 2.135

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 395.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 1 / 18

Tinglyst: 1 / 18

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Loftrum, p-plads, cykelskur samt udendørs tørreplads og græsareal.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Jordforurening - Registreret:**

Ejendommen er registreret som muligt forurenede på vidensniveau 1 i 2009.

Begrundelsen for kortlægningen er, at der har været keramisk fabrik på jeres ejendom i perioden fra 1875 til ca. 2007. I en periode omkring 1958 har der endvidere været autoværksted på ejendommen.

**Ejerforeningen Keramikgården:**

Fælles gæld: Ingen

Indestående på grundfond: kr. 333.312,00

Fælles arbejdsdag: Ja, to gange årligt - en om foråret og en om efteråret. Gebyr for udeblivelse kr. 500,00 pr. gang.

Fælles vaskeri: Nej

Der er ikke installeret særskilt vandmåler i lejlighederne.

Må lejligheden udlejes: Ja, ejerforeningen skal underrettes om lejers navn og udlejnings længde, forinden lejekontrakt indgås.

Må der holdes husdyr: Der må holdes hus og kat. Hunde skal holdes i snor på p-pladsen.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

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

# 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 ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

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