



Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kählersvej 1A, 1. th. – en lys og indbydende lejlighed på 79 m², perfekt placeret midt i Næstved by. Her bor du i gåafstand til stationen, byens pulserende centrum, Næstved Stadion og dejlig natur – ideelt for både hverdag og fritid.

Lejligheden byder på en stor, lys stue med udgang til altan, hvor du kan nyde solrige dage og hyggelige aftener. Det nydelige badeværelse er indrettet med bruseniche og praktisk vaskesøjle. Det lyse spiseskøkken har en skøn udsigt til det rolige gårdmiljø og giver masser af plads til fælles madlavning og hyggelige stunder. Det store soveværelse har godt med skabsplads og skaber en rolig og funktionel privat sfære.

Beboelsen ligger i en velfungerende og velkonsolideret ejerforening med styr på det praktiske. Der er fælles faciliteter som have, vaskekælder, pulterrum på 5 m² samt parkeringsmuligheder for beboerne.

En perfekt lejlighed til dig, der ønsker central beliggenhed, gode rammer og en velfungerende ejerforening.

Fremvisning sker efter forudgående aftale med sælger direkte – kontakt Julie på tlf. 40 74 07 93.

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: Mads Werner

Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

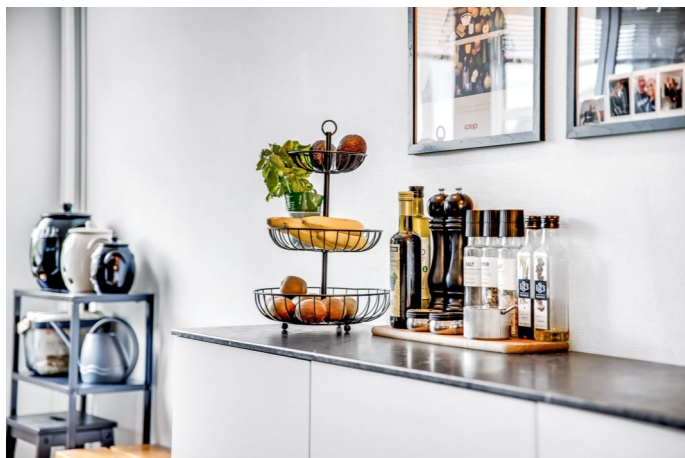
Dato: 27.10.2025



Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

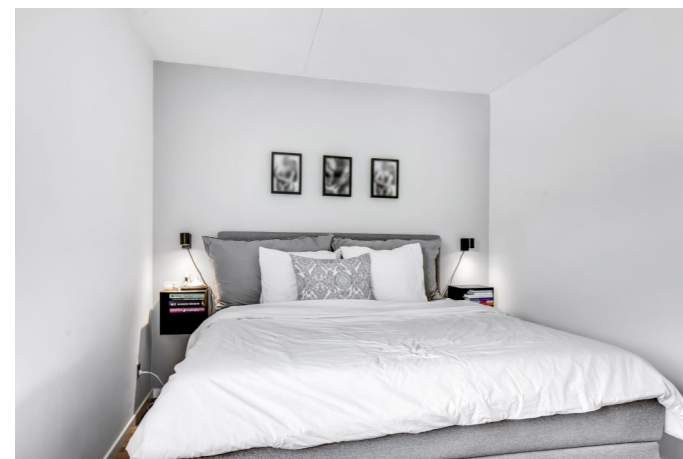
Dato: 27.10.2025



Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

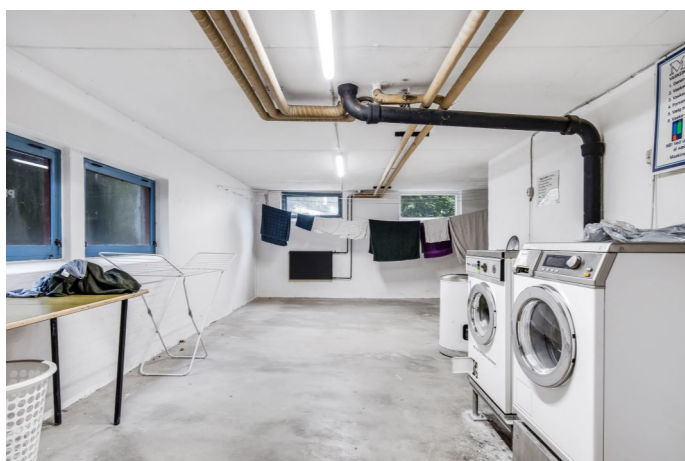
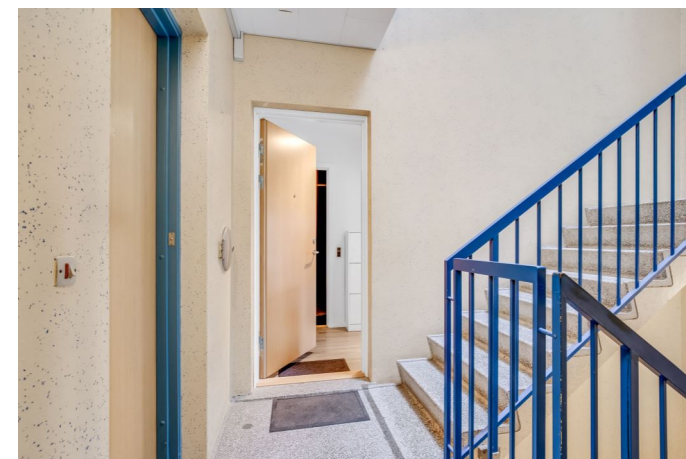
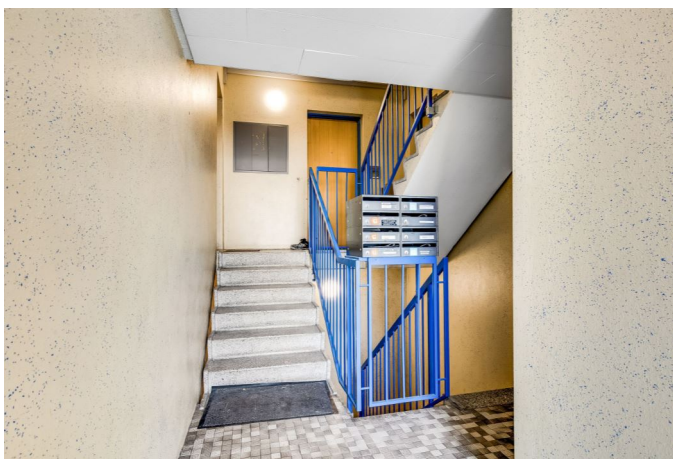
Dato: 27.10.2025



Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025



Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

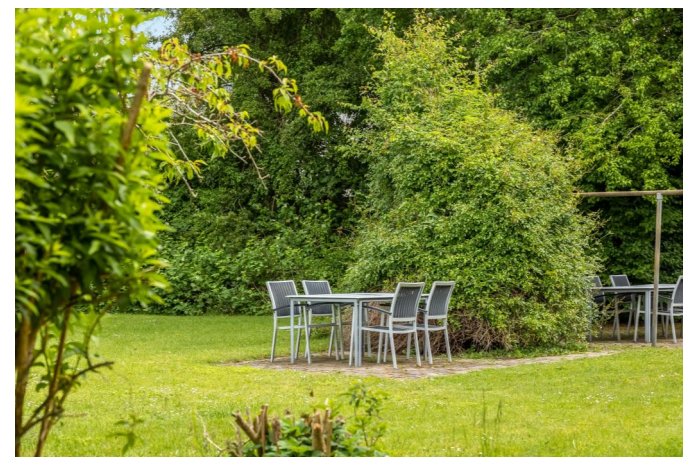
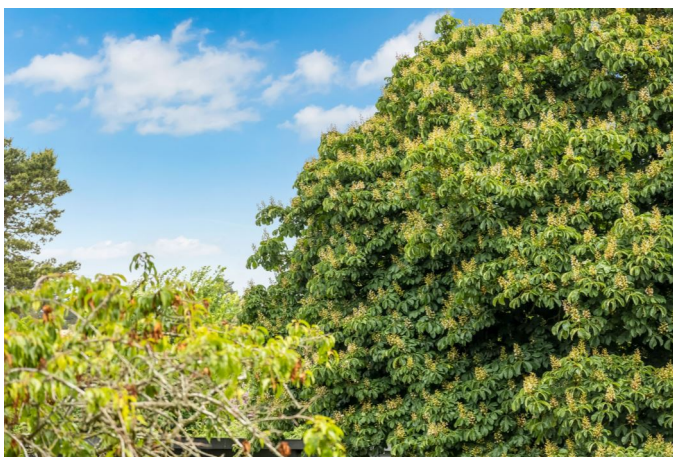
Dato: 27.10.2025



Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025





Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

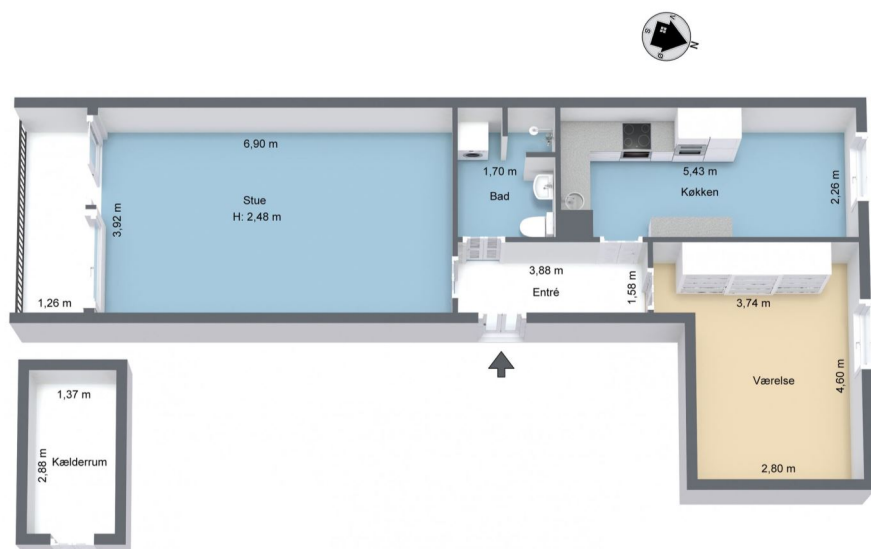
Dato: 27.10.2025



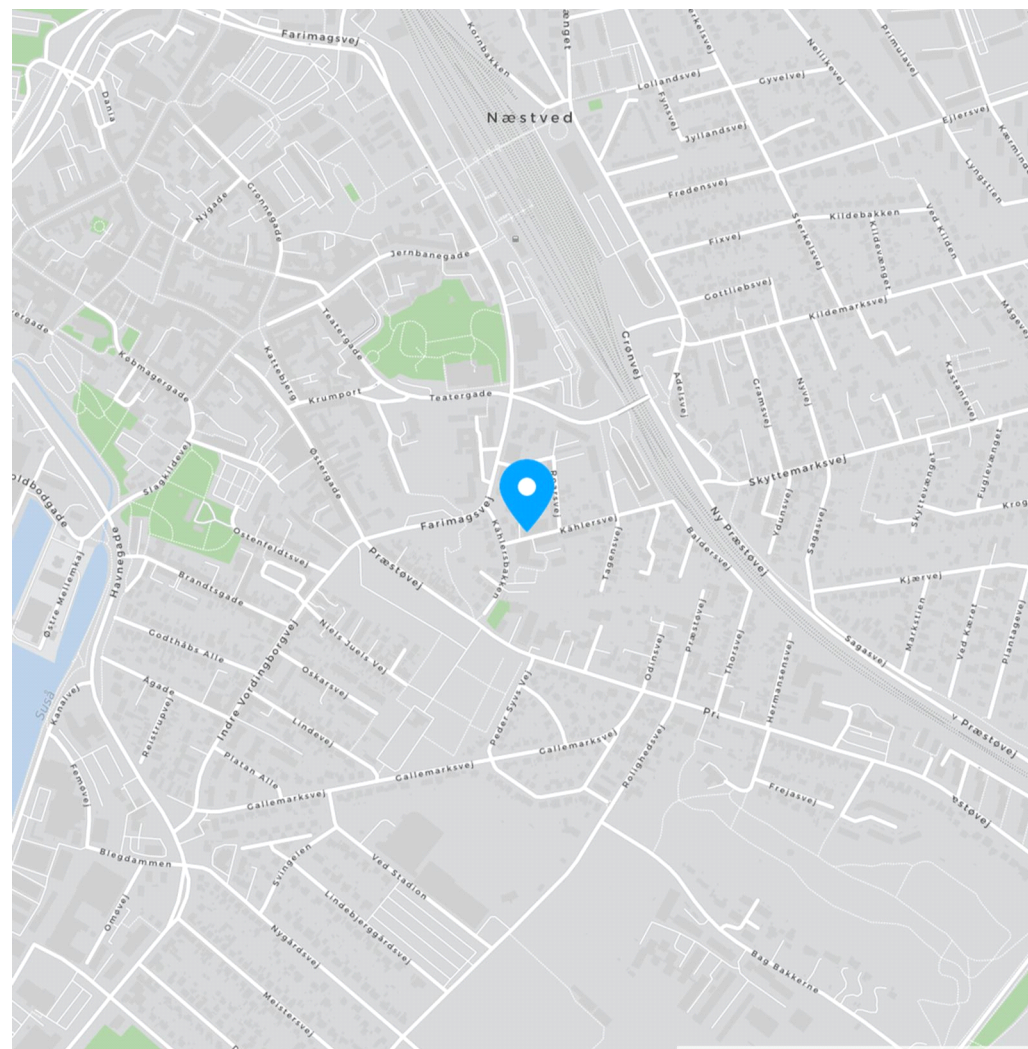
Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	50 a Næstved Markjorder
BFE-nr.:	282210
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.167.000 kr.
Grundværdi:	507.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	933.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	405.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	79 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	79 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	11 m ²
- Åben terrasse:	6 m ²
- Fælles adgangsareal:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.05.1975 Vedtægter for ejerforening
Nr. 2 lyst d. 18.01.1990 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 3 Ingen tinglyst
Nr. 4 lyst d. 23.05.2019 Tillæg til vedtægter tinglyst 05.05.1975

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan

Husdyr:

Det er tilladt at have en kat - hunde er ikke tilladt.

Udlejning:

Det er tilladt at udleje lejligheden

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Whirlpool, køle-/fryseskab mrk. Samsung, emhætte mrk. Elica, opvaskemaskine mrk. Elektrolux, vaskemaskine mrk. Samsung,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: a conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:

Ja, idet sælger er søster til ansvarlig ejendomsmægler Mads Werner.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Havedag:

Sælger oplyser, at der i Ejerforeningen er pligt til at deltage i den fælles havedag 1-2 gange årligt.

Fællesudgifter i ejerforening:

Forbrug til vand betales a conto og er inkluderet i den nævnte ejerudgift pr. måned.

Adresse: Kählersvej 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
4.761
3.975
2.050
26.400
103

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til Ejereforeningen ved ejerskifte - Anslået
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.295.000
9.650
3.000
1.307.650

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

37.289

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 6.879 md./ 82.547 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.585 md./ 67.025 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: 27.10.2025
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

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 1A, 1. th., 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: WB-25084
Ejerudgift/md.: kr. 3.107

Dato: 27.10.2025

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:**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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	865.378	865.378	874.343	DKK	4	58.610	27,00	4,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum, fælles vaskerum, tørrerum, festlokale med tekøkken. Mulighed for leje af carport for kr. 125,- pr. måned (Dog er der venteliste)