



**REAL**

## Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>168</b>   |
| Kontantpris | <b>3.750.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.343</b>         | Grund m2    | <b>1.006</b> |
| Byggear     | <b>2005</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **36525294**

---

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 36525294  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 15.12.2025



## Beskrivelse:

På Brinken i Mogenstrup kan I nu erhverve jer denne flotte etplansvilla. Det velindrettede hus indeholder hele fire værelser og to badeværelser, og glæd jer tillige til et stort køkken-alrum og en dejlig stue. Den tilhørende have har orangeri og en skøn fliseterrasse med eftermiddags- og aftensol.

Boligen ligger i et familievenligt nabolag – endda lige ud til et grønt fællesområde med en lille, indhegnet sø. Fra adressen er der kun omkring én kilometer til skole, børnehus og idrætshal, og det tager cirka ti minutter at spadserer til brugsen.

Ejendommen er fra 2005, og den er opført med integreret carport og udhus, der med fordel kan anvendes som værksted.

Indenfor fremtræder boligen i rigtig pæn stand, herunder med ensartede gulve og velholdt inventar.

Der er åben forbindelse mellem stuen og køkken-alrummet, og begge afdelinger får masser af lys. Stuen har buet karnap, og både her og i køkkenet er der dobbeltdør ud til haven. Det funktionelle køkken er udført i et smagfuldt design, og det har praktisk kogeø.

Hjemmets forældresoveværelse har elegant walk-through-closet og privat badeværelse med muret bruseniche. De tre øvrige værelser er alle rummelige, og hver især har indbygget skab. To af værelserne er samlet omkring entréen, og i denne del af huset findes ligeledes det ekstra badeværelse og et bryggers. Sidstnævnte har praktisk vaskesøjle og fine opbevaringsforhold.

Tæt hæk og formklippede buske indrammer haven, der er beplantet med små træer og frodige bede. Som supplement til terrassen er der anlagt fliser rundt om størstedelen af ejendommen, hvor I kan etablere forskellige hyggelokke. Haven har som sagt også et orangeri, og i forlængelse af denne er der bygget et haveskur.

## 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: Gitte Kristensen

Adresse: Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 36525294  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 15.12.2025



Adresse: Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 36525294  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 15.12.2025



Dato: 15.12.2025



Adresse: Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 36525294  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 15.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                  |
| Må benyttes til:    | Beboelse                       |
| Kommune:            | Næstved                        |
| Matr.nr.:           | 4 gl Pederstrup By, Mogenstrup |
| BFE-nr.:            | 9281997                        |
| Zonestatus:         | Byzone                         |
| Vand:               | NK forsyning / Envafor         |
| Vej:                | Offentlig                      |
| Kloak:              | NK forsyning / Envafor         |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                       |
| Opført/ombygget år: | 2005                           |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.842.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 860.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.273.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 688.000 kr.   |

##### **Arealer\***

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Grundareal:         | 1.006 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:   | 168 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:     |                      |
| Integreret Carport: | 57 m <sup>2</sup>    |
| Integreret Udhus:   | 13 m <sup>2</sup>    |
| Udhus / Drivhus:    | 18 m <sup>2</sup>    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2021  
Kommuneplan 2025  
Mogenstrup plannr. 2.2 B10  
Mogenstrup plannr. 2.2 B10  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

##### **Lokalplan:**

Brinken - boligområde og offentlige formål i Mogenstrup plannr. 1.B10.3

##### **Øvrige planer:**

Varmeplan 2022-2030 plan id 11198597  
Spildevandsplan Kloakopland - ØMC3  
Varmeforsyning

##### **Servitutter:**

Ingen

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 36525294  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 15.12.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.919 Forbrug: 1.290,00 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Fibernet**

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

**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.

**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: Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 36525294  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 15.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                       |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 11.595 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                     | kr. | 3.750.000 |
| Grundskyld            | kr. | 6.230  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                           | kr. | 9.420     |
| Renovation            | kr. | 4.014  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                               | kr. | 24.350    |
| Grundejerforening     | kr. | 1.000  | I alt                                                                                                                      | kr. | 3.783.770 |
| Husforsikring         | kr. | 5.078  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5 |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 196    |                                                                                                                            |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 28.113 |                                                                                                                            |     |           |

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.154 md./ 241.844 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.216 md./ 194.598 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: 13.12.2025  
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:** Der henvises til side 5

**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: Brinken 153, Mogenstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 36525294  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 15.12.2025

**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:**

Ingen

**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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/1,5% Obligationslån | Obligationslån  | 2.039.000 | 2.039.000    | 1.599.823     | DKK              | 1,5                | 45.592        | 26,25        | 4,02 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Mogenstrup Grundejerforening kasserer Henrik Christensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Køleskab, mrk. LG

Emhætte, mrk. Miels

Ovn, mrk. Miele

Keramisk bordkomfur, mrk. Miele

Opvaskemaskine, mrk. Miele

**Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**Standardfinansieringsforbehold:**

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

# 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*



## 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.