

Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**144**
Kontant	**2.345.000**	Andre bygninger	**549**
Ejerudgift	**1.779**	Grund ha	**7,9490**
Byggeår	**1902**	Energimærke	**E + E + +**

Sagsnr. **36526515**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 36526515
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 15.07.2026



Nedlagt landejendom på 72.500 m2 stor grund tæt på Mogenstrup

Mulighederne står i kø for "Ravnholdtgaard" fra 1920, der har godt otte hektar jord at boltre sig på. Jorden ligger endda lige op til ejendommen, og dermed er du sikret landlig idyl og naturskønne omgivelser, uanset hvor du kigger hen. Du får også fornøjelsen af et stuehus med 144 m2 fordelt over halvandet plan, fine udebygninger samt en dejlig have. Nabobyen Mogenstrup er desuden fem minutter herfra, mens turen til Næstved kun tager 15 minutter i bil.

Drømmen om livet på landet går i opfyldelse på dette skønne sted, hvor du både kan have dyr, marker og udfolde dig med et væld af hobbyer. På grunden møder du nemlig en rummelig garage samt en kæmpe udebygning med tre disponible rum og plads til dyrehold. De godt otte hektar jord byder på utallige muligheder, mens den stemningsfulde have sætter prikken over i'et med sine farverige buske, glimrende bede og private rammer. Boligen ligger tilmed trukket tilbage fra vejen, hvilket giver dig fred og ro for alle pengene.

I stuehuset får du også chancen for at sætte dit eget præg. I stueplan skal du se et badeværelse, et bryggers, et dejligt soveværelse samt et funktionelt spisekøkken med blå detaljer og tilhørende viktualierum. I den rummelige stue kan du se frem til gode snakke om spisebordet og hyggelige stunder i sofaen, mens du nyder varmen fra brændeovnen. I gangen får du adgang til førstesalen, der supplerer med et ekstra soveværelse.

Boligen befinder sig i smørhullet mellem Præstø Fjord og Næstved. Fem minutter herfra ligger Mogenstrup, hvor du både finder bus, indkøb, skole, idrætshal og pasningstilbud. Efter et kvarters kørsel er du desuden fremme ved byens glæder i centrum af Næstved.

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: Tina Bülow

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 36526515
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 15.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

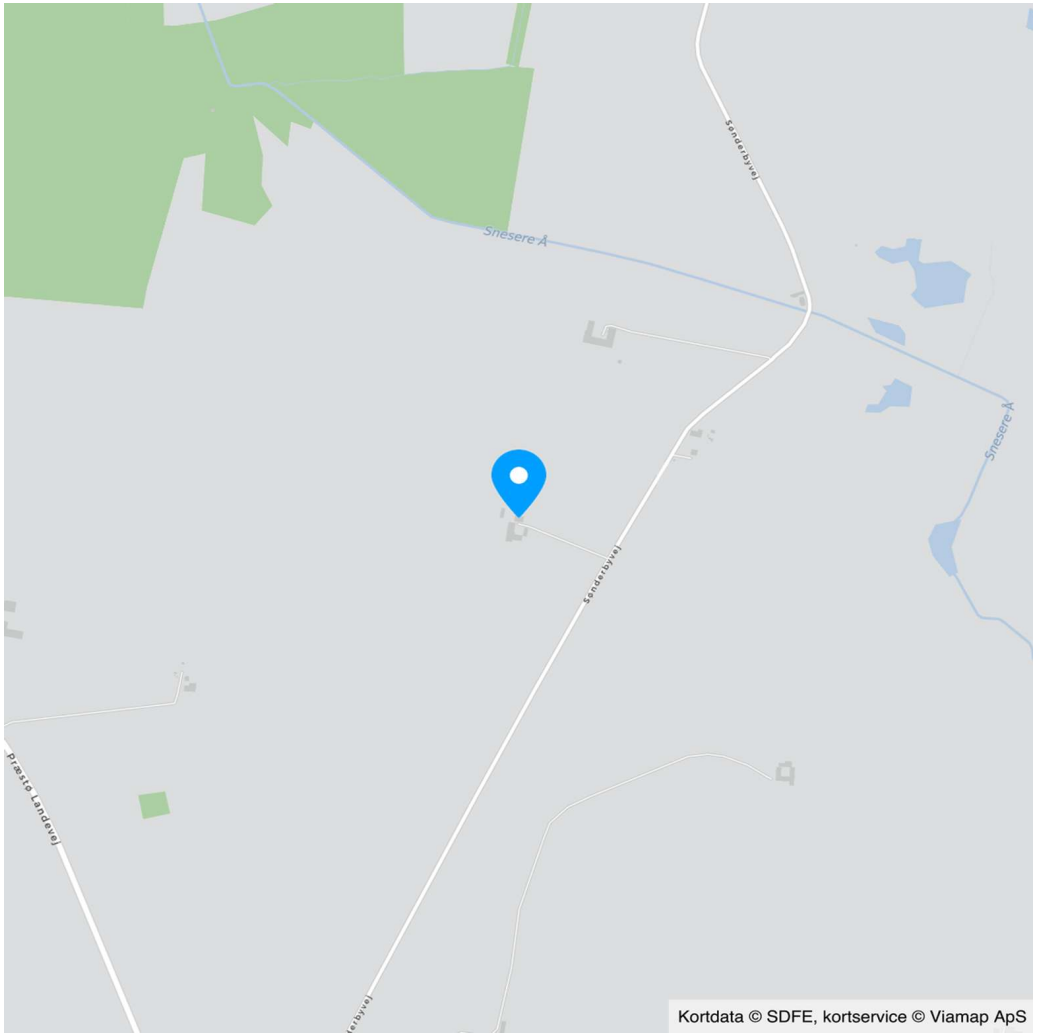
RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 36526515
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 15.07.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 36526515
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 15.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	21e Blangslev By, Hammer m.fl.
BFE-nr.:	1323418
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.005.000
Grundværdi bolig:	7.518
Grundværdi produktionsjord:	301.149
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	804.000
Grundlag for grundskyld bolig:	6.014
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	7,9490 ha
- heraf vej	3.859 m^2
Boligareal i alt:	144 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	244 m^2
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	216 m^2
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	89 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Komfur (Voss), Emhætte, Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : 15.07.2026 -
- Nr. 1: 21.04.2020 - Deklaration om vejret
- Nr. 2: 15.07.1909 - Dok om jagtpassageret mv, veje og stier mv, Vedr 5B
- Nr. 3: 30.11.1926 - Dok om færdselsret mv, Vedr 21E
- Nr. 4: 17.08.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 21A 28_A-P_566

Planer
Landzonetilladelse til etablering af et minivådområde syd for Sønderbyvej 21, 4700 Næstved - udløber 9/11-26
Næstved Strategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Varmeplan 2022-2030

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025 - se mere via link; https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf samt Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 36526515
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 15.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.724 Forbrug: 5 tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E + E

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 36526515
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 15.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.100
Grundskyld - Boligdel	kr.	59
Renovation	kr.	3.499
Rottebekæmpelse	kr.	269
Husforsikring	kr.	10.424
Vejlaug - 6 anparter	kr.	3.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.351

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
I alt	kr.	2.360.950

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

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.809 md. / 153.707 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.304 md. / 123.648 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: 09.07.2026
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 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.
Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sønderbyvej 21, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 36526515
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 15.07.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Vejlaug
Navn: Vejlauget Sønderbyvej - Blangslev
Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning
Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

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.

Fibernet
Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Bevaringsværdi / Fredning
Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret som 6 og 7.

Råstofinteresseområde
Ejendommen er beliggende i et råstofinteresseområde med sten, sand og grus.

Læs mere om råstofplanerne på den pågældende regions hjemmeside.
https://www.regionsjaelland.dk/klima-og
miljoe/raastoffer

Beskyttet natur
Der er på ejendommen registreret beskyttet natur i form af en sø.

Beskyttede sten- og jorddiger
Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter
Ejendommen er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, og sælger/sælgers ejendomsmægler opfordrer derfor interesserede til gennemgang af ejendommen med egen byggeteknisk rådgiver.

Vejlauget Sønderbyvej - Blangslev
Denne ejendom har 6 anparter i vejlauget. Pris pr. anpart er 500 kr. årligt.

Grundareal

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Jordstykke	Areal	Heraf vej
21e - Blangslev By, Hammer	0,6990 ha	3.859 m²
5b - Bøgesø By, Everdrup	7,2500 ha	0 m²
Areal i alt	7,9490 ha	3.859 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Sønderbyvej 21 - Stuehus til landbrugsejendom	1920	144 m²	144 m²
Nr. 2 - Sønderbyvej 21 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1957	216 m²	
Nr. 3 - Sønderbyvej 21 - Stald til svin	1932	160 m²	
Nr. 4 - Sønderbyvej 21 - Maskinhus, garage mv.	1902	60 m²	
Nr. 5 - Sønderbyvej 21 - Maskinhus, garage mv.	1927	24 m²	
Nr. 6 - Sønderbyvej 21 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1950	89 m²	
Bygningsareal i alt		693 m²	144 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Alm Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Sønderbyvej 21 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret
Nr. 3 - Sønderbyvej 21 - Stald til svin	Sumforsikret
Nr. 4 - Sønderbyvej 21 - Maskinhus, garage mv.	Sumforsikret
Nr. 5 - Sønderbyvej 21 - Maskinhus, garage mv.	Ikke forsikret

Øvrige bemærkninger:
Der henvises til sælgers forsikringspolice

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen

Vand
Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg
Der oplyses følgende: ejendommen forsynes med vand fra egen boring.
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding — Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: ingen.

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: at der er ikke indgået aftaler herom
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: at der er ingen aftaler om jagtret
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: at der er ingen aftaler om fiskeret
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: at der er ingen aftaler om udlejning

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet — Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) — Ja
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: forpagtning af jorden 6,6 HA ophører efter høst 2026, og afleveres på stub.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen — Ja

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn — Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning — Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: at det kan forekomme.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport — Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer — Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen — Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.