



REAL

## Åderupvej 194, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>808</b>
Kontant	<b>895.000</b>		
Udbetaling	<b>45.000</b>		
Ejerudgift	<b>396</b>		

Sagsnr. **36125253**

---

**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: Åderupvej 194, 4700 Næstved  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253  
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 30.06.2026



### **Byggegrund med Fundament - Åderupvej 194, Næstved**

Går I med drømmen om at bygge jeres eget hjem? Så er Åderupvej 194 måske lige det, I har ledt efter.

Her får I en 808 m<sup>2</sup> stor, regulær byggegrund i et etableret villakvarter i Næstved – med et allerede anlagt fundament og et byggeprojekt, der kan overtages, hvis det ønskes. Der er ingen byggepligt, hvilket giver jer fuld frihed til at bygge, når det passer jer.

Med fundamentet allerede på plads har I et solidt udgangspunkt for opførelsen af en ny bolig. Det kan både spare tid og reducere omkostninger i byggeprocessen, uanset om I bygger til jer selv eller med salg for øje.

Grunden ligger tæt på alt, hvad hverdagen kræver – skoler, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter og offentlig transport – og med kort afstand til Næstved Centrum. Det gør placeringen ideel for både familier og investorer.

Uanset om I ønsker at skabe jeres drømmehjem eller lave en god investering, tilbyder Åderupvej 194 en attraktiv og fleksibel ramme for fremtidige boligprojekter.

### 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: Åderupvej 194, 4700 Næstved  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253  
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 11hu Stenstrup By, Rønnebæk  
BFE-nr.: 100102233  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Grundværdi: 594.000 (År)  
Grundlag for grundskyld: 475.200

**Arealer**

Grundareal udgør: 808 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv  
Servitut nr. 2 - Deklaration om spildevandsanlæg.

**Planer**

Kommuneplan 1.3 BE20.3.2 - Helgenæsvej-Gavnøvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025 for Næstved

Område med forsyningsforbud vedtaget.

Beskyttet natur:

Der er beskyttet vandløb på matriklen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Åderupvej 194, 4700 Næstved  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253  
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 30.06.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Delvis byggemodnet

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 32.526.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 60.655.

Prisen er på fjernvarme, der inkluderer stikledningsbidrag og investeringsbidrag til Næstved Fjernvarme

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgssopstillingen.



Adresse: Åderupvej 194, 4700 Næstved  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253  
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	4.657	Kontantpris	kr.	895.000
Rottebekæmpelse , anslået	kr.	100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
			I alt	kr.	902.250
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	4.757			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.270 md. / 63.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.162 md. / 49.947 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: 01.06.2026

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:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank eller Møns Bank

**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: Åderupvej 194, 4700 Næstved  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253  
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 30.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.

**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.

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.

Kontantpris:

Kontantprisen angives på en af følgende måder:

Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter (dvs. sælger har afholdt nogle, men ikke alle tilslutningsafgifter)

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

# 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-