



REAL

Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
995.000
50.000
501

Grund m2

1.057

Sagsnr. **610-4635**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling

Formularens 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: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

ATTRAKTIV GRUND MED VAND- OG MARKUDSIGT

Vi byder dig velkommen til denne skønne grund, der ikke blot repræsenterer en enestående investeringsmulighed, men også en chance for at skabe dit drømmehjem. Beliggende i naturskønne omgivelser med en betagende udsigt over Præstø Fjord og åbne marker, er denne grund en sjælden perle.

Beliggenhed:

Grundens placering tilbyder den perfekte balance mellem by- og landliv. Med kun 10 minutters kørsel til motorvejen kan du nemt nå København på kun 45 minutter, hvilket gør dette sted ideelt for pendlere. Du har også den privilegerede mulighed for at bygge i 1½ plan, hvilket giver dig maksimal fleksibilitet til at udforme dit drømmehus.

Lokale faciliteter:

Grundens nærhed til købstaden Præstø med kun 10 minutter i bil, giver dig adgang til spisesteder, butikker, kulturliv og en malerisk lystbådehavn. Her kan du nyde både den rolige atmosfære og det pulserende byliv, alt efter hvad du foretrækker. Blot 4 kilometer væk finder du Brøderup, der byder på skole, daginstitution og indkøbsmuligheder, hvilket gør det til et ideelt sted for familier med børn. Derudover inkluderer denne grund en tinglyst strandret og båderet, der åbner op for utallige muligheder for udendørs rekreation og maritime aktiviteter.

Denne grund er en sjælden mulighed for at skabe dit drømmehjem i en idyllisk beliggenhed, hvor natur er i højsædet. Vi opfordrer dig til at udforske potentialet og de utallige muligheder, som denne grund har at tilbyde.

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.

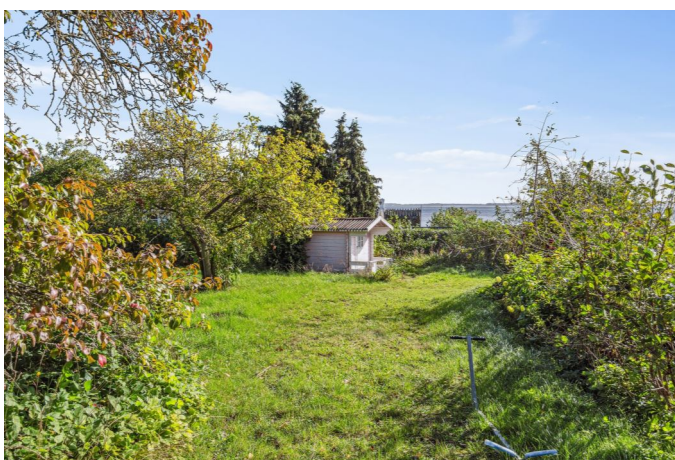
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

Adresse: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

Dato: 29.01.2026



Adresse: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

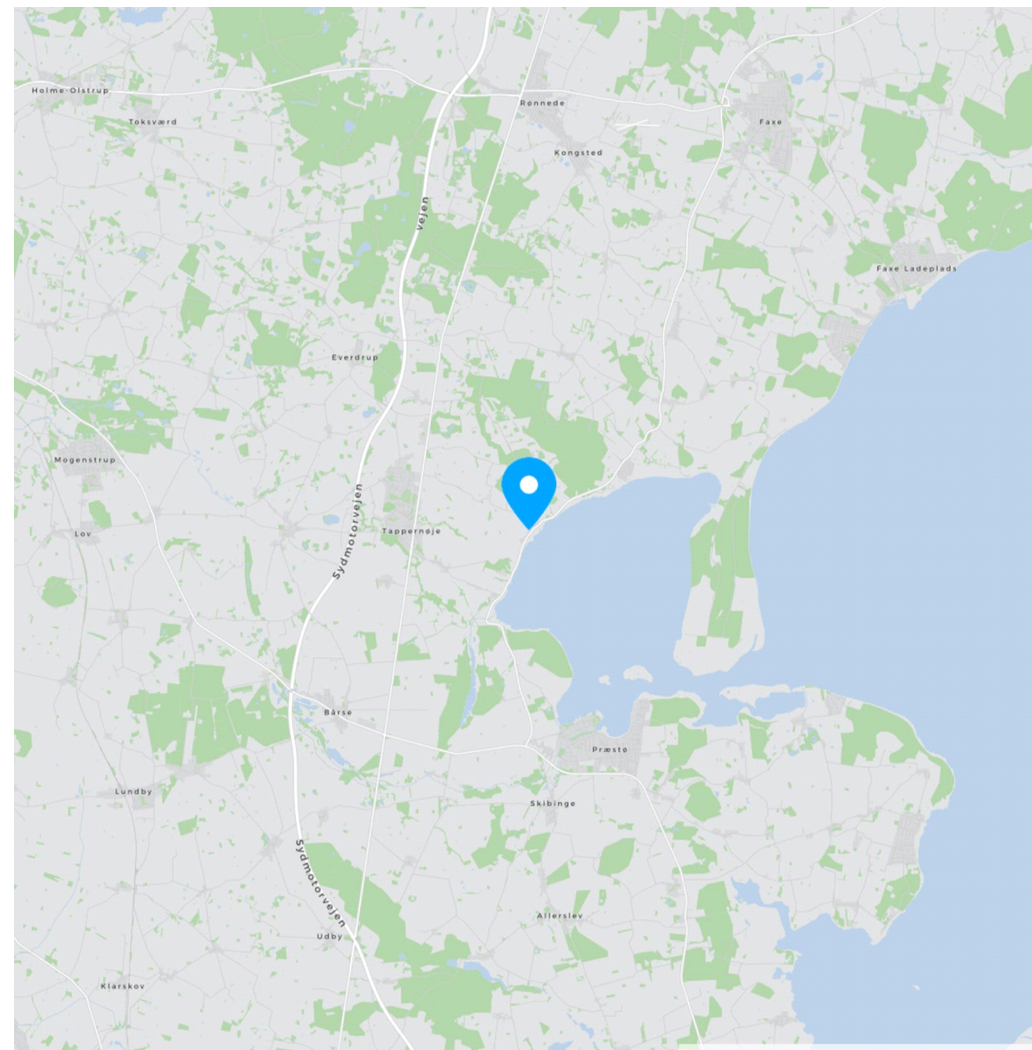
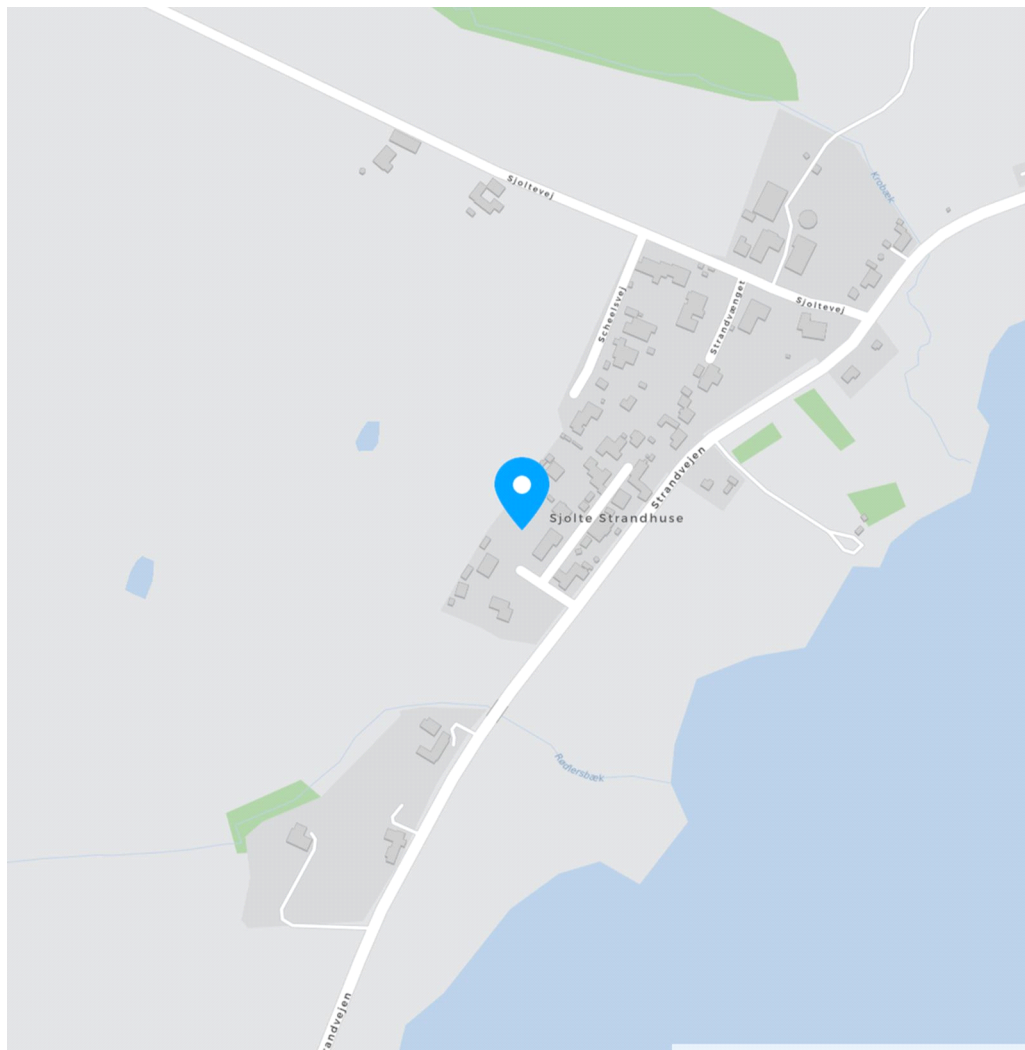
Dato: 29.01.2026



Adresse: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

Dato: 29.01.2026



Adresse: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

Dato: 29.01.2026

<u>Ejendomsdata:</u>			<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>		
Ejendommen			Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Ejendomstype:	Helårsgrund		Offentlig vurdering pr.:	2023	Nr. 1 lyst d. 07.11.1988 lbnr. 24818-28 Tillægstekst Lokalplan nr. 6.L5.1, Filnavn: 28_D-P_311 Nr. 2 lyst d. 12.11.1996 lbnr. 33097-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 28_B-P_148 Lokalplan: 6.L5.1 Område mellem Strandvejen og Sjoltevej, Scheelsvej Kommuneplan - Kommuneplan 2025 Kommuneplan: Sjolte Strandhuse Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),		Grundværdi:	748.000 kr.	
Kommune:	Næstved		Grundlag for grundskyld:	598.400 kr.	
Matr.nr.:	12 I Bredeshave, Snesere				
BFE-nr.:	9163812		Arealer		
Parcel nr,:			Grundareal udgør:	1.057 m²	
Zonestatus:	Landzone				
Vej:	Fælles privat				
Kloak:	Ukloakeret				
<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u>					
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter					
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.					
Spildevandsforhold					
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2022.					



Adresse: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

Dato: 29.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, 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.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

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 salgsoptillingen.



Adresse: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.864	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	145	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
			I alt	kr.	1.002.850
			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.		
			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		6.009			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.873 md./ 70.481 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.681 md./ 56.173 år v/25,00%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4635
Ejerudgift/md.: kr. 501

Dato: 29.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

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

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.