



REAL

Pederstrupvej 4D, Pederstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	887
Kontantpris	545.000		
Udbetaling	30.000		
Ejerudgift	799		

Sagsnr. **36523877**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / 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: Pederstrupvej 4D, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 36523877
Ejerudgift/md.: kr. 799

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Så er der en byggegrund til salg i Mogenstrup.

Er I på udkig efter en byggegrund med en god beliggenhed i trygge omgivelser? - så har vi et rigtig godt bud på Pederstrupvej 4D i Mogenstrup.

Mogenstrup er en aktiv by med et rigtig godt foreningsliv, og der er skole fra 0-9. klasse (Fladsåskolen - afd. Mogenstrup), flere indkøbsmuligheder, læge, tandlæge, sportshaller med svømmehal og boldbaner - herunder kunstgræsbane, flot 18 hullers golfbane på Sydsjællands Golfklub. Der er under 10 min til Næstved og sydmotorvejen i Tappernøje, mod København. Der er busforbindelse til henholdsvis Næstved og Præstø.

Grunden er på 887 m2, og den er beliggende i et veletableret kvarter.

I kan se frem til en dejlig grund, som allerede ligger omgivet af høj beplantet.

Kunne dette være grunden til jeres drømmehus?

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.

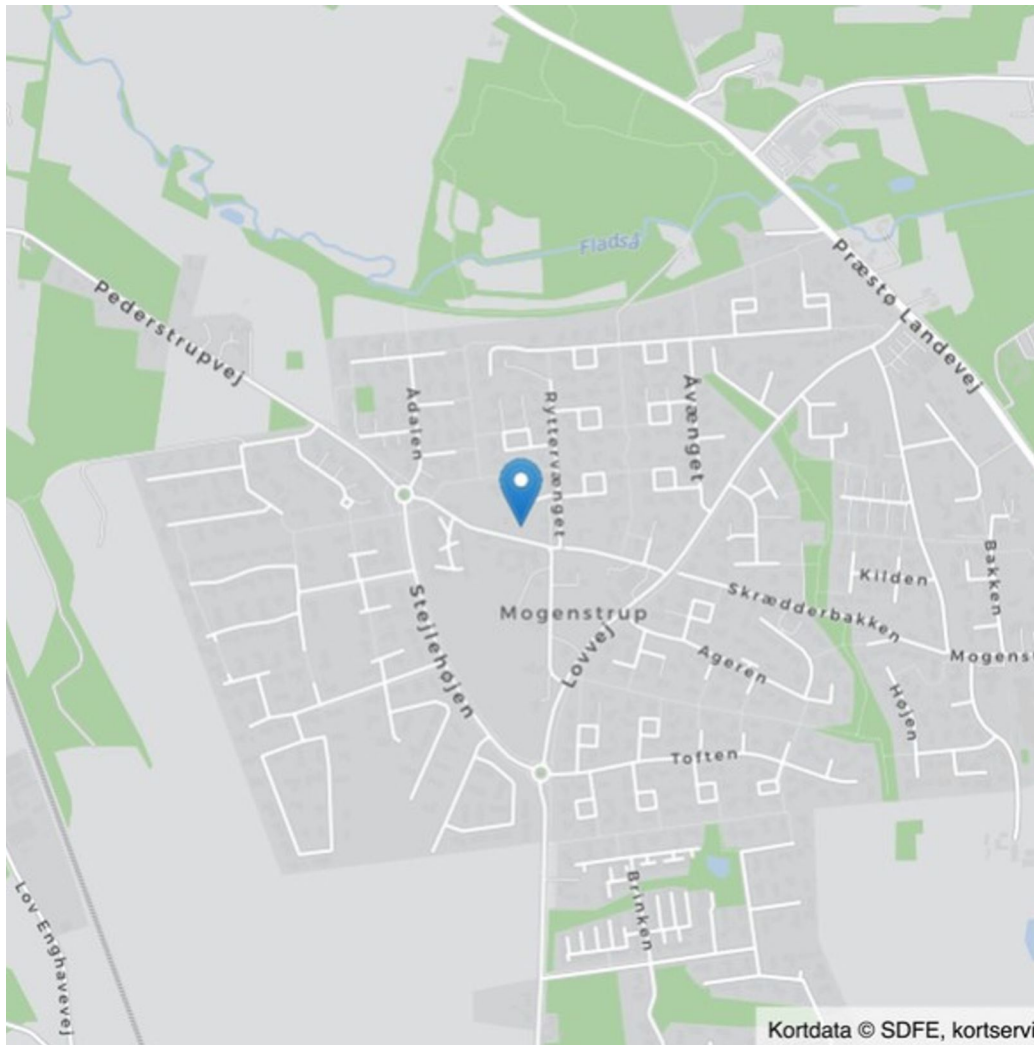
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow

Adresse: Pederstrupvej 4D, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 36523877
Ejerudgift/md.: kr. 799

Dato: 05.12.2025





Adresse: Pederstrupvej 4D, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 36523877
Ejerudgift/md.: kr. 799

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 4 oi Pederstrup By, Mogenstrup
BFE-nr.: 100659276
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: NK-Forysning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Grundværdi: 625.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 625.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 887 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Mogenstrup 2.2 B1
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Pederstrup 2.2 B6

Lokalplan:

Lokalplan 112 for Pederstrupvej i Mogenstrup

Andet:

Varmeplan 2022-2030 - individuel opvarmning

Servitutter:

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Hvad kan der bebygges

Bebyggelsesprocenten udgør 30%
Bebyggelse må opføres i 1½ etager og have en højde af max. 8,5 meter.

Der henvises i øvrigt til Lokalplan 112 for Pederstrupvej i Mogenstrup.

Områdeklassificering

Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lette forurenet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundejerforening

Der henvises i øvrigt til foreningens hjemmeside; <https://mogenstrupgf.dk/>

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.



Adresse: Pederstrupvej 4D, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 36523877
Ejerudgift/md.: kr. 799

Dato: 05.12.2025

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 ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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:

Grunden er nyudstykket, og der er ikke betalt for 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: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Der henvises i øvrigt til forsyningsselskabernes hjemmeside for yderligere info;

Varme; Her er ikke anslået en tilslutningsafgift, da det afhænger af om der skal etableres en varmepumpe, og derved går over el-nettet.

Vand / Spildevand; <https://www.nk-forsyning.dk/forside>

El; <https://radiuselnet.dk/tilslutningsbidrag/>

Fibernet; Der er ikke angivet et anslået tilslutningsafgift hertil, da det er individuelt hvilken udbyder, der vælges.

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 salgsopstillingen.



Adresse: Pederstrupvej 4D, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 36523877
Ejerudgift/md.: kr. 799

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Rottebekæmpelse, ANSLÆT	kr.	90	Kontantpris/udbetaling	kr.	545.000
Grundejerforening	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Grundskyld, ANSLÆT	kr.	8.500	I alt	kr.	550.150
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
			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		9.590			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.206 md./ 38.475 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.541 md./ 30.493 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: 05.12.2025
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: Pederstrupvej 4D, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 545.000

Sagsnr.: 36523877
Ejerudgift/md.: kr. 799

Dato: 05.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Mogenstrup Grundejerforening kasserer Henrik Christensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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, ligesom lånetilbud ligeledes er baseret på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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

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.