



REAL

Pederstrupvej 4, Pederstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	1.985.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.843	Grund m2	1.589
Byggeår/ombygget	1919/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **36525251**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

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 4, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525251
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

Kom med en tur til Mogenstrup, hvis I er på udkig efter et dejligt hjem til familien, som samtidig ligger tæt på alt det, I får brug for i dagligdagen. Ejendommen står tom og er sådan set klar til indflytning, så I blot kan rykke direkte ind og finde jer til rette på tværs af en stor stue, et køkken, tre værelser og et badeværelse. I får dertil et disponibelt rum i kælderen samt masser af sol på terrasserne.

Ejendommen breder sig over to plan og et boligareal på 168 kvm. Rundturen starter i entréen, der på venstre hånd giver adgang til et pænt badeværelse med bruseafsnit, mens I ret fremme træder ind i det betragtelige, vinkelformede stuemiljø. Atmosfæren er lys og imødekommende takket være behagelige lysindfald, og dér har I snart arrangeret både spiseafsnit og de hyggelige sektioner med bløde møbler. Køkkenet ligger tilstødende og giver mulighed for at indrette en spiseplads.

På førstesalen udfolder værelsesafdelingen sig, som består af et stort soveværelse og to fine børneværelser. Heroppe finder I også et toilet, og I kan desuden inddrage reposen i indretningen som eksempelvis et læsehjørne eller til hjemmekontoret.

Udenfor kan I se frem til en vestvendt terrasse direkte ud for stuen, hvor I nyder sommerens grillmiddage med venner og familie. På gårdspladsen er der sol morgen og aften, og i forlængelse heraf har I en god udbygning med flere anvendelsesmuligheder. Jorden er stykket fra, så haven er ikke så stor, men det havestykke, I har, er både kønt og hyggeligt.

Beliggenheden er fortrinlig for børnefamilien, der kan se frem til gåafstand til indkøb, børnepasning, bussen og de grønne omgivelser i Kirkeskov. På cykel tager det heller ikke mange minutter, før I rammer hverken skolen eller byens fine idrætsfaciliteter.

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 4, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525251
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 21.10.2025



Stue



Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse

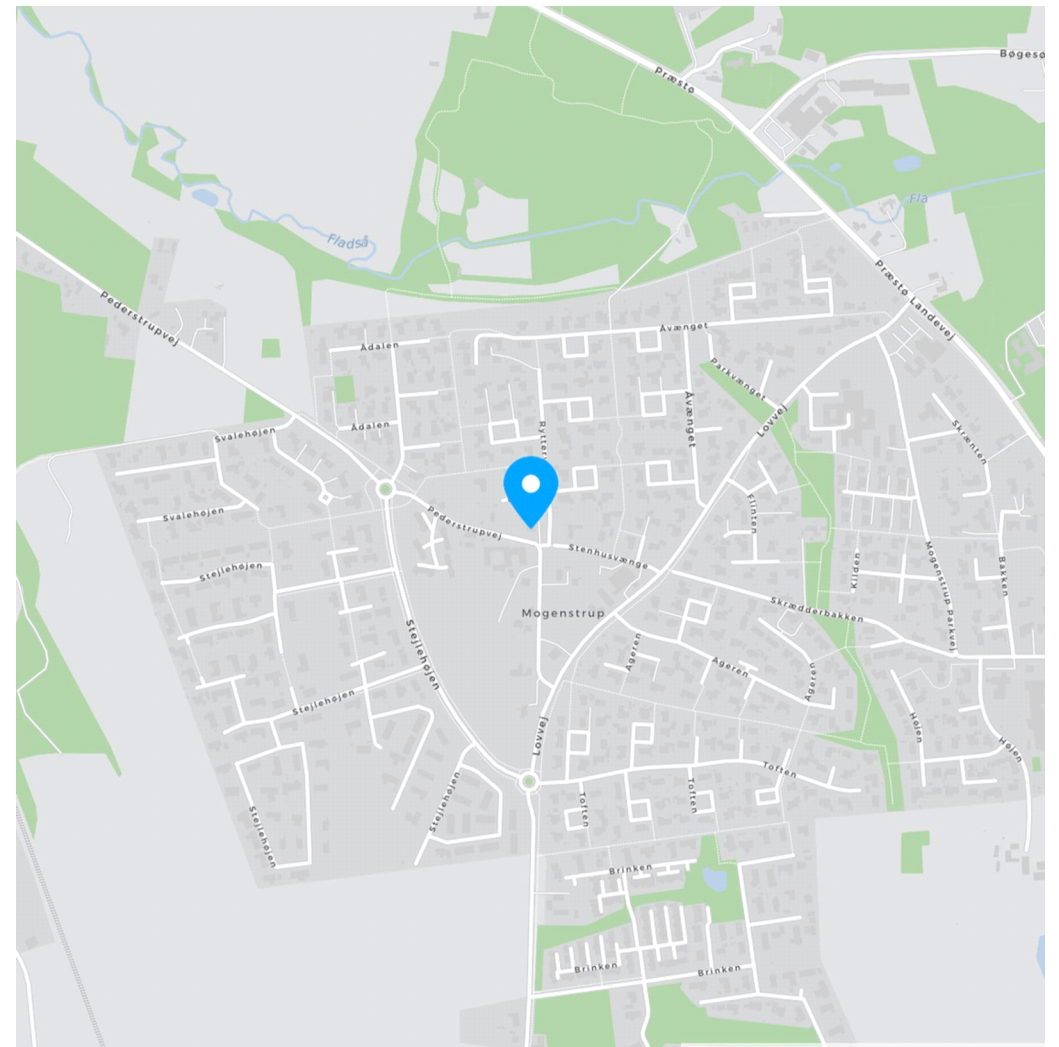
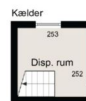
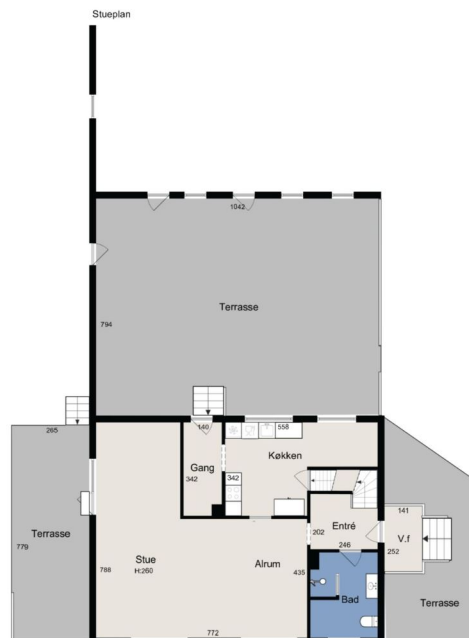


Værelse

Adresse: Pederstrupvej 4, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525251
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 21.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Pederstrupvej 4, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525251
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4 e Pederstrup By, Mogenstrup
BFE-nr.:	2564399
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-forsyning
Varmeanstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1919/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.680.000 kr.
Grundværdi:	1.336.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.344.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.068.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.589 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	73 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025 (forslag)
Mogenstrup - 2.2 B1
Pederstrupvej - 2.2 B6 (forslag)
Mogenstrup - 2.2 B1 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)
Mogenstrup - 2.2 B6

Lokalplan:

Lokalplan 112 for Pederstrupvej i Mogenstrup

Øvrige planer:

Varmeplan 2022-2030 - Mogenstrup Nord

Spildevandsplan Næstved Kommune

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab, Wasco
Komfur, Gorenje
Opvaskemaskine, Siemens
Vaskemaskine, mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pederstrupvej 4, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525251
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Mogenstrup Grundejerforening

Der kan ses meget mere om foreningen via dette link: <https://mogenstrupgf.dk/>

Bevaringsværdi

Ejendommen har af Slots- og Kulturstyrelsen fået en kategori 7 som bevaringsværdi.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.571 Forbrug: 2.855,00 ltr.
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Afviqelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviqelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport:
Udhuset er reelt 70 m2, men kun angivet på BBR med 40 m2.

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, ligesom en del af jorden er stykket fra ejendommen, hvorfor der vil ske en påvirkning af grundskylden.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afviqelser 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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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: Pederstrupvej 4, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525251
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 21.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.854	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.985.000
Grundskyld	kr.	10.474	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.011.808
Husforsikring	kr.	10.982			
Skorstensfejer, anslået	kr.	670	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	120	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

34.115

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.501 md./ 126.009 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.528 md./ 102.334 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: 16.10.2025
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 4, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525251
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 21.10.2025

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, da lånetilbud baseres 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.