



**REAL**

## Jægersborgvej 1B, Sjolte, 4733 Tappernøje

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.057</b>
Kontant	<b>995.000</b>		
Udbetaling	<b>50.000</b>		
Ejerudgift	<b>501</b>		

Sagsnr. **610-4635**

---

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen  
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://www.realmaeglerne.dk/præstø)

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

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

Dato: 25.05.2026



### 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 udenørs 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

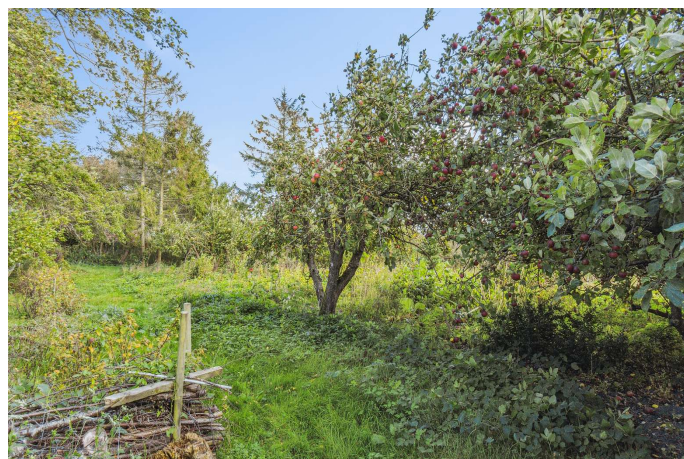
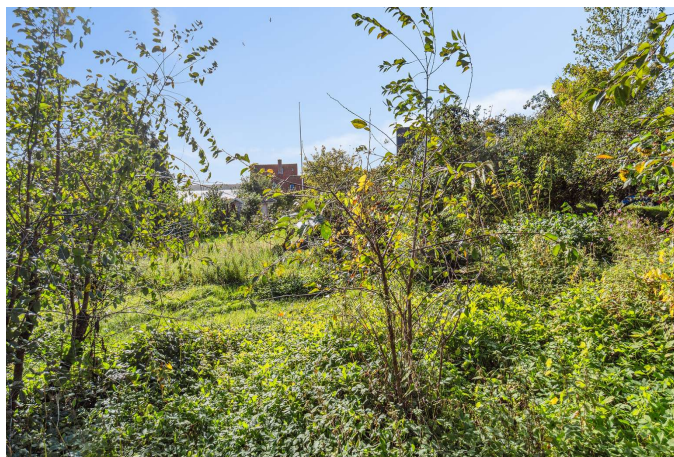
Dato: 25.05.2026



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

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

Dato: 25.05.2026





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

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

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), for-  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 12I Bredeshave, Snesere  
BFE-nr.: 9163812  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Grundværdi: 748.000 (År)  
Grundlag for grundskyld: 598.400

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.057 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Lokalplan nr. 6.L5.1,  
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 2 BE11.1 - Sjolte Strandhuse  
Lokalplan 6.L5.1 - 6.L5.1 Område mellem Strandvejen og Sjoltevej, Scheelsvej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

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

Dato: 25.05.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**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.

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

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  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.000.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** 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 salgsopstillingen.

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

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

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	5.864	Kontantpris	kr.	995.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	145	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
			I alt	kr.	1.002.850
			<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	6.009			

**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: 25.05.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 260.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 139.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Spildevandsforhold**

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2022.

# 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*



## 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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk