



REAL

Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.418	Grund m ²	1.191
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **36526480**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

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: Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36526480
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 05.05.2026



Nydelig etplansvilla fra 2006 med god beliggenhed i Mogenstrup

Kunne du tænke dig at bo ud til åbne vidder og samtidig have alle hverdagens fornødenheder inden for nær rækkevidde? Så kunne denne ejendom i Mogenstrup være et ideelt match til dig. Den nydelige etplansvilla fra 2006 rummer 143 m² fordelt over en særdeles fin planløsning med separat værelsesafdeling, to badeværelser og et rummeligt køkken-almrum. Grundens 1.191 m² byder desuden på en carport, flere terrasser og en solrig have.

Velkommen indenfor i et lyst og indflytningsklart hjem, hvor du mod øst finder et dejligt soveværelse med walk-in-closet og eget badeværelse med dobbeltvask. Tæt herpå er der endnu et værelse samt et bryggers, mens boligens sidste to værelser findes i en separat afdeling mod vest, der også byder på endnu et badeværelse. Dermed er planløsningen oplagt til dig, som ønsker at give familiens mindste deres eget domæne. I husets hjerte skal du glæde dig til at se et fremragende køkken-almrum, hvis køkkenø og kig til haven blot er få eksempler på rummets fine detaljer. Den franske dobbeltdør giver adgang til hjemmets andet leverum, den hyggelige stue, hvor gulvet fra 2026 i sildebensmønster, lyset fra tre verdenshjørner samt den nemme adgang til terrassen gør opholdsmiljøet til noget ganske særligt. Samme fine gulv er i øvrigt også at finde i værelserne.

Om sommeren kan du nyde de solrige dage på den sydvendte terrasse, der tilbyder en dejlig privat atmosfære. Mod øst er der endnu en terrasse, og den store have er både skøn til boldspil og grønne projekter. Til boligen hører også et redskabsskur samt en carport.

Ejendommen befinder sig på en naturskøn beliggenhed i Mogenstrup, 14 minutters kørsel fra Næstved midtby. Her har du offentlig transport inden for gåafstand, mens pasningstilbud, indkøb, skole og idrætsfaciliteter let nås på cykel.

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: Gitte Olsen



Adresse: Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36526480
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 05.05.2026



Køkken/alrum



Nydeligt køkken



Dejlig lys stue



Pænt badeværelse



Stort soveværelse



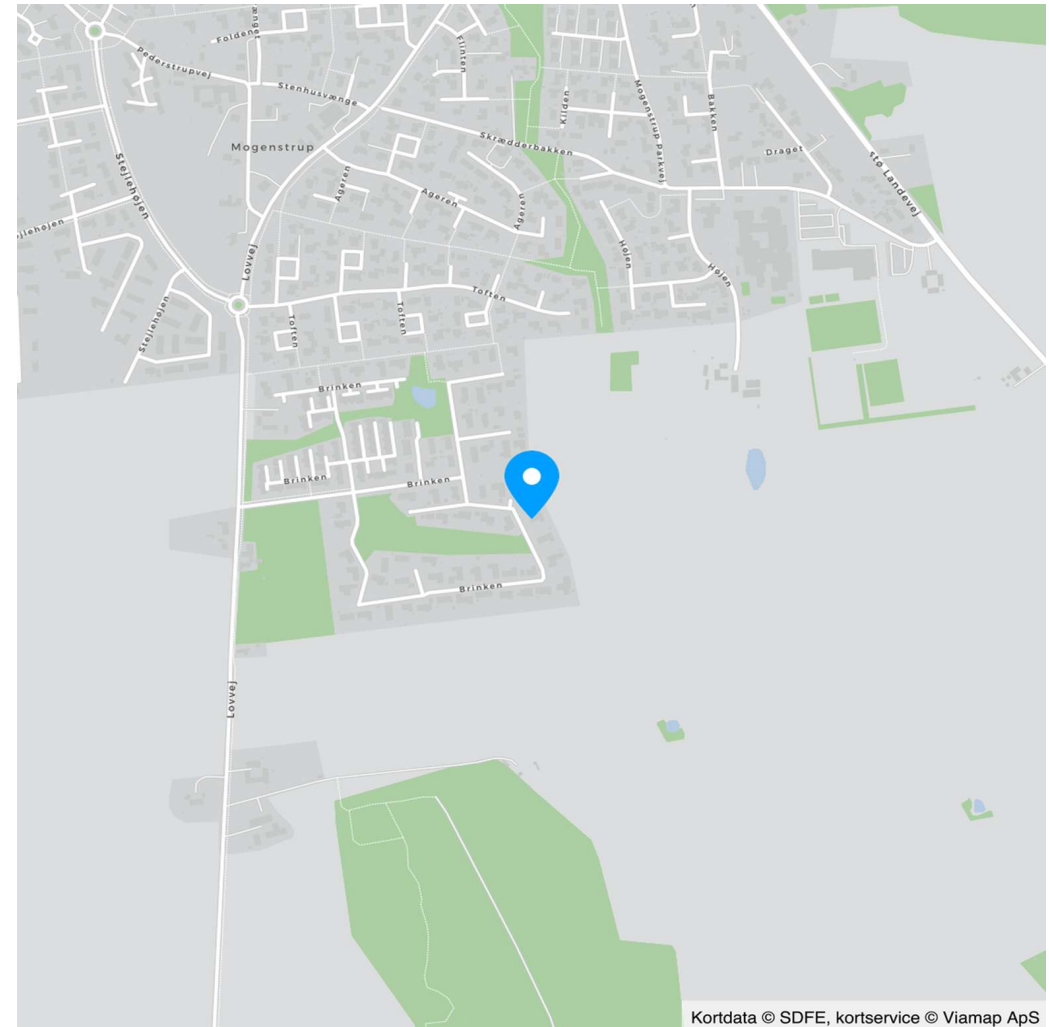
Badeværelse



Adresse: Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36526480
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36526480
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 2æ Lov By, Hammer
BFE-nr.: 9782403
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.701.000
Grundværdi: 1.042.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.160.800
Grundlag for grundskyld: 833.600

Arealer**

Grundareal: 1.191 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 48 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.09.2005 - Dok om byggepligt, evt. tilbageskødningspligt i ubebygget stand mv. estem.v/1.gangsoverdragelse. Om respekt, se akt.

Planer

Kommuneplan 2.2 B11 - Mogenstrup
Lokalplan 1.B11.1 - 1.B11.1 Brinken, Etape 3 - Boligformål - Mogenstrup

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens induktion), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Siemens), Emhætte (Thermex), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36526480
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 1.119 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36526480
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.020	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	8.169	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Rottebekæmpelse	kr.	143	I alt	kr.	3.327.650
Husforsikring	kr.	5.184	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.		
Grundejerforening	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.015		

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.562 md. / 174.748 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: 30.04.2026

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

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.

Jyske Bank



Adresse: Brinken 40, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 36526480
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 05.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.700.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.015.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Mogenstrup Grundejerforening kasserer Henrik Christensen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty-

relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde og udarbejdelse af refusionsopgørelse samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

VI ARBEJDER 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 finansiering. Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og helt uforpligtende.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.