



REAL

Ravnstrupvej 83, Skullerup, 4160 Herlufmagle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	1.875.000	Erhverv m2	357
Ejerudgift	1.971	Grund m2	10.651
Byggeår/ombygget	1935/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **36525301**

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/bybülou

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: Ravnstrupvej 83, Skallerup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 36525301
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 16.10.2025



Beskrivelse:

Hvis I drømmer om at bo naturskønt omgivet af åbne marker, så skal I kigge nærmere på denne ejendom i Skallerup. Huset præsenterer sig lyst og indbydende med gode, store rum, og udenfor venter en kæmpe naturgrund med masser af plads og landlige omgivelser. Beliggenheden midt mellem Glumsø og Herlufmagle gør tilmed, at I også er tæt på byens tilbud og hverdagens faciliteter.

I stueplanet starter rundturen i det store køkken-alrum, hvor det pæne køkken byder på rigeligt med opbevaringsløsninger. I alrummet er der brændeovn, og herfra træder I ind i den hyggelige stue, som snart er indrettet med sofamøblementet. Videre består etagen af et anseeligt badeværelse med brus og hjørnebadekar samt et praktisk, rummeligt bryggers med egen indgang og ekstra opmagasineringsmuligheder.

På førstesalen folder to værelser i favorable størrelser sig ud sammen med en møblerbar repos, I også kan inddrage i indretningen som eksempelvis hjemmekontor eller multirum.

Matriklen rummer hele 10.651 m², så her får I masser af plads til udelivet, alt imens I nyder den landlige, idylliske udsigt til de vidtstrakte marklandskaber. I kan også se frem til to dejlige terrasser, hvoraf der på den ene er morgensol, mens den anden vender perfekt for aftenen. Til huset hører der desuden gode længer, som I kan anvende til et væld af formål på tværs af en garage, et redskabsrum og flere depotrum.

Fra jeres nye adresse er der gåafstand til Ravnstrup Skovs grønne omgivelser. På cykel tager det heller ikke lang tid, før I rammer busstoppestedet, indkøb, stationen, pasningstilbud, skole og sportshallen.

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 Kristensen

Adresse: Ravnstrupvej 83, Skullerup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 36525301
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 16.10.2025



Lyst og hyggeligt køkken



Nydeligt badeværelse



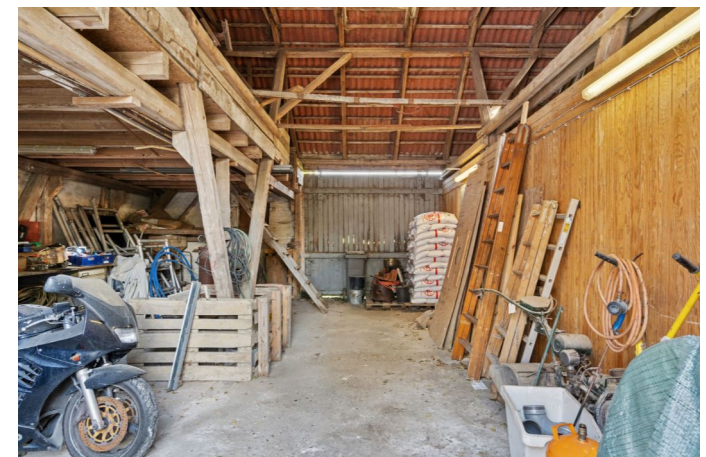
Stor stue



Godt værelse



Stort praktisk bryggers



Muligheder i udhuse



Adresse: Ravnstrupvej 83, Skullerup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 36525301
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	3 m Skullerup By, Glumsø
BFE-nr.:	9758590
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Herlufille-Torpe Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1935/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.356.000 kr.
Grundværdi:	612.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.084.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	489.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	10.651 m ²
- heraf vej	500 m ²
Erhvervsareal:	357 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	35 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Spildevandsplan - Kloakopland - NGD

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.06.1989 lbnr. 12258-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, akt Z122, Vedr 29A Filnavn: 28_C-N_43
Nr. 2 lyst d. 21.04.2015 lbnr. 1006303871 Tillægstekst Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: f2d66fde-7d5b-49fb-8104-78599336b681
Nr. 3 lyst d. 29.10.1945 lbnr. 928221-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_C-N_43
Nr. 4 lyst d. 28.01.1947 lbnr. 928222-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 22.08.1972 lbnr. 11495-28 Tillægstekst Dok om elektricitetsanlæg, Ikke til hinder for prioritering, Akt Z122 Vedr 3 O Filnavn: 28_C-N_43
Nr. 6 lyst d. 24.03.1987 lbnr. 7902-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Vedr 1B Filnavn: 28_E-N_691

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ravnstrupvej 83, Skullerup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 36525301
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.244 Forbrug: 3,10 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Bevaringsværdi

Ejendommen har en bevaringsværdi på 5 og 7.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor Sø- og åbeskyttelseslinjer

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

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.



Adresse: Ravnstrupvej 83, Skullerup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 36525301
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.532	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.875.000
Grundskyld	kr.	4.798	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.135
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.150
Husforsikring	kr.	8.283	I alt	kr.	1.902.285
Skorstensfejning	kr.	800			
Rottebekæmpelse	kr.	229	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

23.657

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.928 md./ 119.141 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.063 md./ 96.760 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: 15.10.2025
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: Ravnstrupvej 83, Skullerup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 36525301
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 16.10.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.090.171	1.090.171	1.111.555	DKK	5	92.022	21,00	5,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab
Emhætte, mrk. Gorenje
Indbygningsovn, mrk. Aeg
Keramisk bordkomfur, mrk. Gram
Opvaskemaskine, mrk. Asko
Vaskemaskine, mrk. LG
Tørretumbler, mrk. Whirlpool

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.