

Salgsopstilling

Formularens 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: Præstø Landevej 77, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 80000586
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

På Sydsjælland er naturen noget særligt. De åbne vidder, det kuperede terræn og nærheden til vandet sætter et skønt præg på rammerne. Det er netop her, at denne ejendom er så fint placeret tæt på Mogenstrup. Sidstnævnte byder på de praktiske behov og ligger i cykelafstand (med nyanlagt cykelsti), og der er heller ikke langt til motorvejen. Foruden den dejlige beliggenhed kan man glæde sig over selve ejendommen. Her byder lige over fem hektar sig til med blandt andet en juletræsplantage, ligesom der er fine muligheder for jagt. Hovedhuset er lyst og velholdt, og ydermere har man gode driftsbygninger.

Det moderne møder charmen

Ejendommen er løbende vedligeholdt. Det oplever man i køkken-alrummet, hvor køkkenet tydeligt fremtræder i en tidssvarende stil, hvilket er en charmerende kontrast til de synlige loftsbjælker. Køkkenelementerne er hvide med selskab fra en amerikansk valnødræbordplade på øen, og ligeledes er faciliteterne optimale. Alrummet byder på hele to dobbelte terrassedøre, ligesom der er fløjddøre til stuen. En bred række vinduespartier sørger for et rigt lysindfald, og herudover er stuen opbygget i vinkelform.

I stueplan finder man endvidere to badeværelser, hvoraf det ene både har en bruseniche og et spa. Bryggerset og fyrrum er opdateret i 2024, og fra dette kan man via fyrrummet komme til en række disponible rum, der kan tjene flere formål. Huset byder på to separate førstesale, hvor den ene har et enkelt værelse og en stor repos. På den anden førstesal finder man et lyst repos, tre værelser, og det ene er lækkert med en altan samt et walk-in-closet, som videre har adgang til et stort, uudnyttet loftsrum.

Muligheder i grunden og bygningerne

De godt fem hektar baner vejen for flere muligheder. Dels er den velplejede juletræsplantage, som kan udnyttes på forskellig vis. Ydermere skaber beplantningen også stemning og ro ved ejendommen.

Tilhørende ejendommen findes der i det ene stålhal, et rummeligt lokale med et tilhørende kontor og køkken samt en tilstødende rå hal. Bygningen er tilmeldt isoleret. Den anden udbygning har ligeledes højt til loftet, og den er optimal til eksempelvis lager eller opbevaring.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Præstø Landevej 77, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 80000586
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 24.4.2025

Den omfangsrige grund egner sig også til jagt, og ellers vil man også sætte pris på selve haven. Denne er udført med fokus på hyggelige kroge og afstemt beplantning, som harmonerer med de naturskønne omgivelser og den gennemgående velholdte ejendom. Man har glæde af et drivhus samt en overdækket terrasse med stor pavillon, og i læ af den U-formede bygning finder man en klassisk gårdsplads med flisebelægning i rådhusmønster.

Smukke omgivelser nær byen

Det er en fantastiske smukke omgivelser, der omslutter ejendommen. Naturen kommer helt ind på egen matrikel, men derudover bugter markerne og landskabet sig også i vidt omfang omkring hjemmet. På Sydsjælland har man rig anledning til at komme helt tæt på naturen ved at tage ud i en af områdets skove eller måske til vandet. Mod øst ligger Præstø Fjord, mens man mod vest finder Dybsø Fjord. Begge byder på smukke syn og et rigt fugleliv.

Det er en fremragende kombination, at man ligeledes har nem adgang til det praktiske. Der er nemlig kun én kilometer til nærmeste indkøb i Blangslev, og fortsætter man omtrent halvanden kilometer i samme retning, kommer man til skole, daginstitution og sportsfaciliteter i Mogenstrup. I bil er der kun lige over fem minutter til motorvejen, og man kan køre til centrum af Næstved på cirka et kvarter. I Næstved er der butiksliv, spisesteder og kulturoplevelser i vente.

Adresse: Præstø Landevej 77, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 80000586
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 24.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2k	55391 m ²	0 m ²
Areal i alt	55391 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Indbygget carport	25 m ²	m ²
Nr. 1 Hovedbygning	336 m ²	355 m ²
Nr. 5 Maskinhus, garage mv.	284 m ²	m ²
Nr. 6 Lade til foder, afgrøder mv.	420 m ²	m ²
Nr. 7 Drivhus	20 m ²	m ²
Nr. 8 Drivhus	8 m ²	m ²
Nr. 9 Fritliggende overdækning	6 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1099 m ²	355 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der foreligger en lejekontrakt med en indtægt på 105.000 kr. inkl. moms om året.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning Ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Der er sælger bekendt ingen. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Præstø Landevej 77, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 80000586
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 2k Fårup By, Hammer
BFE-nr.: 2559256
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: OP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Pillefyr og varmepumper
Opført/ombygget år: 1908 / 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.401.000,00
Grundværdi: 1.203.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.120.800,00
Grundlag for grundskyld: 962.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	55391 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	336 m ²
-heraf Carport	25 m ²
-heraf Udhus	136 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	180 m ²
Boligareal i alt:	355 m ²
Andre bygninger:	763 m ²
-heraf Indbygget carport	25 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	284 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	420 m ²
-heraf Drivhus	20 m ²
-heraf Drivhus	8 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	6 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - KOMMUNEPLAN 2021
- Plan - Næstvedstrategien 2023-2035
- Plan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27
- Plan - Turismetillæg til Planstrategi 2016

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan:

- Kloakopland - ØUN9
- Renseklasse - SO

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 6 og 7.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.04.2023 lbnr. 1014770290 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 8f95a911-4473-4c1e-99b5-b267f847ecd2
Nr. 2 lyst d. 20.05.1935 lbnr. 922797-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, tillige akt Z122, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 28_Z-N_102
Nr. 3 lyst d. 28.02.1948 lbnr. 922798-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_Z-N_518
Nr. 4 lyst d. 05.02.1953 lbnr. 922799-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 28.10.1955 lbnr. 922800-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_Z-N_104
Nr. 6 lyst d. 24.11.1964 lbnr. 922801-28 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 28_Z-N_104
Nr. 7 lyst d. 09.12.1974 lbnr. 23902-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 28_Z-N_397
Nr. 8 lyst d. 16.10.2008 lbnr. 24385-28 Tillægstekst Dok om kabler og evt. transpormerstation Ej til hinder for prioritering. Vedr. 3D KORREKT AKT 28_AE-N_313. Se dagbogsnr. 24400 Filnavn: 28_B-P_421
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, 2. stk. køle-/fryseskabe, 2 stk. emhætter, 2 stk. ovne, 2 stk. kogeplader, 2 stk. opvaskemaskiner, vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn, Siemens kaffemaskine, kombi ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Præstø Landevej 77, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 80000586
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.500,00 Forbrug: 5 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr og varmepumper

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt som følgende:

- Træpiller: 5 ton, kr. 15.600

- Elektricitet: 859 kWh, kr. 1.900

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes to brændeovne 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 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som ejerbolig:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som ejerbolig for indværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til erhvervs-, landbrugs- eller skovejendom, vil dette kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Præstø Landevej 77, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 80000586
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.716,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.432,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 15.973,80	I alt
Renovation	kr. 4.014,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejning	kr. 1.324,92	
Skadedyr	kr. 690,36	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.151,16	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.241 md./ 494.886 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.106 md./ 397.268 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: 24.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Præstø Landevej 77, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 80000586
Ejerudgift/md.: kr. 3.096

Dato: 24.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,00			0				
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,03			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Opdatering af BBR-Meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at sælger er ved at få opdateret ejendommens BBR-Meddelelse, og der derved er uoverensstemmelse mellem den nuværende og ejendommens faktiske forhold.

Køber gøres ydermere opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.