

Fladsågårdsvej 9, Fladså, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**163**
Kontant	**1.850.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.941**	Grund m^2	**2.011**
Byggeår/ombygget	**1922/1975**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **36525336**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Fladsågårdsvej 9, Fladså, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 36525336
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 20.11.2026



Charmerende villa i naturskønne omgivelser nær Mogenstrup

I et dejligt område lidt udenfor Mogenstrup ved Fladsågården finder I denne villa, som ligger smukt placeret i rolige og grønne omgivelser tæt på både skov og åbne marker. Her bor I med naturen som nærmeste nabo og samtidig i bekvem afstand til Mogenstrup, hvor der findes skole, indkøb og gode sportsfaciliteter.

Villaen byder på en funktionel planløsning, hvor de 163 kvadratmeter fordeler sig over halvandet plan. I stueplan mødes I af entréen, som åbner op til gæstetoilettet samt til det rummelige alrum, der er i åben forbindelse med stuen. Herinde sørger de store vinduespartier for et dejligt lysindfald og udsigt til de naturskønne omgivelser. Stuens størrelse giver jer desuden rig mulighed for at indrette både en spiseafdeling og et hyggeligt hjørne med bløde møbler.

Køkkenet ligger praktisk placeret i forbindelse med alrummet. Her venter et nydeligt køkken med gode skabsløsninger, så I kan pakke remedierne væk og holde bordpladerne frie, når middagen skal tilberedes. I forlængelse af køkkenet har I bryggerset, der fungerer som et praktisk bindeled med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

På førstesalen træder I op på en repos, der samler etagen og giver adgang til tre gode værelser samt et badeværelse. Fra værelserne er der udsigt til de smukke omgivelser, hvor årstidernes skiften kan nydes direkte fra vinduet.

Udenfor får I fornøjelsen af en dejlig matrikel, hvor I kan nyde rolige stunder, og hvor børnene får rigeligt med plads til leg. Grunden er anlagt med græsplæne, let beplantning og høje træer, som passer smukt ind i de naturrige omgivelser, der omkranser ejendommen.

Beliggenheden er ideel for jer, der ønsker fred og ro uden at give afkald på hverdagens fornødenheder. Fårebakkernes smukke arealer finder I tæt på, mens skole og indkøb i Mogenstrup nås efter cirka to og en halv kilometer.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Fladsågårdsvej 9, Fladså, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 36525336
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 20.11.2026



Køkken



Opholdsstue



Opholdsstue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

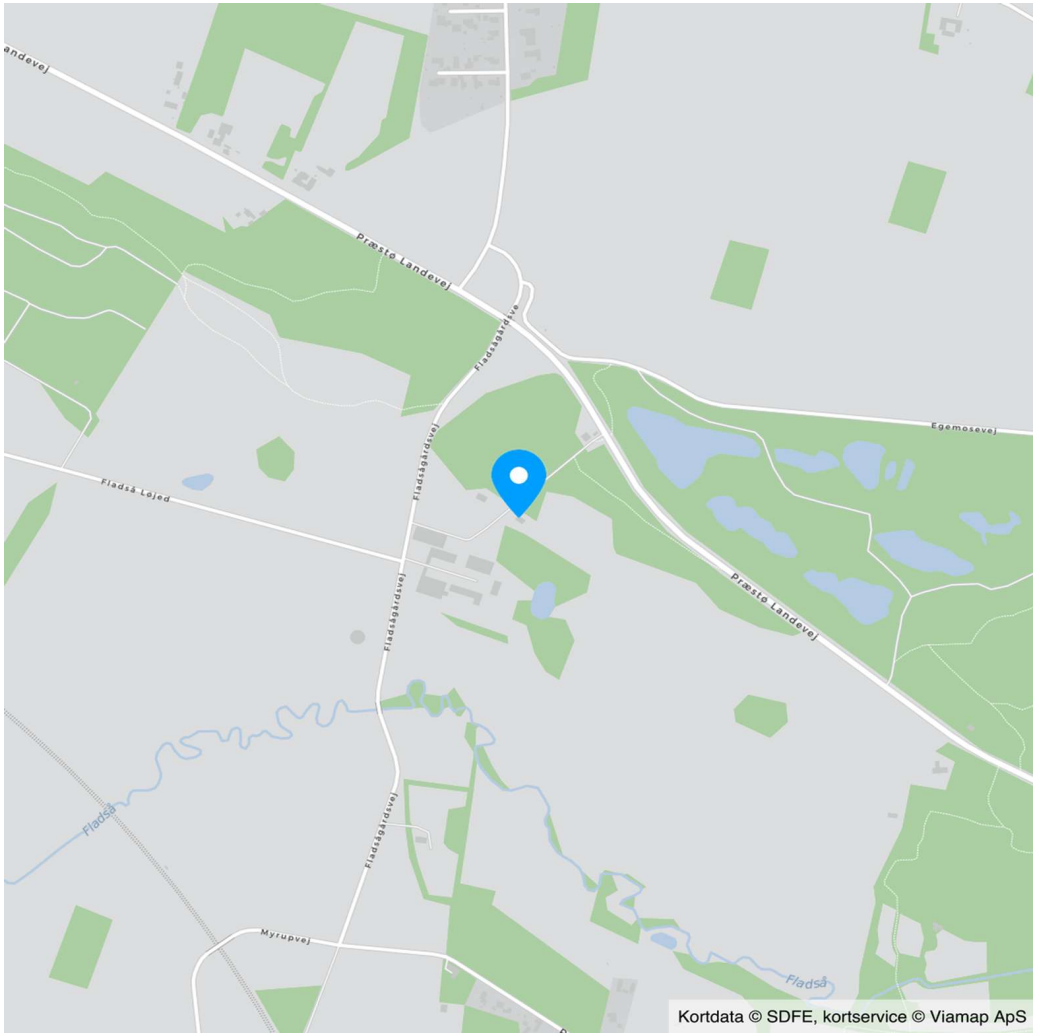
Adresse: Fladsågårdsvej 9, Fladså, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 36525336
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 20.11.2026



Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Fladsågårdsvej 9, Fladså, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 36525336
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa, 1 fam.
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1i Fladså By, Mogenstrup
BFE-nr.:	100684877
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1922/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	1.597.600
Grundværdi:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.278.080
Grundlag for grundskyld:	601.600

Arealer**

Grundareal:	2.011 m²
Boligareal i alt:	163 m²

Øvrige arealer:

Carport:	30 m²
Udhus:	9 m²
Udhus:	15 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: 03.03.2004 - Dok. om elanlæg mv. Vedr. 1D Tybjerglille. Ej til hinder for prioritering -
- Nr. 2: 20.07.2020 - Deklaration vedrørende respekt af værksted mv.
- Nr. 3: 09.12.2025 - Deklaration om Privat fællesvej
- Nr. 4: 09.03.2026 - Vedtægter spildevandslauget Fladsågård

Planer
Kommuneplanstrategi 2026 (forslag)
Lokalplan 105
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)

Ejendommen er tillige omfattet Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt Kommuneplan 2025 - link hertil
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

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

Køleskab (Siemens), Emhætte, Komfur (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Fladsågårdsvej 9, Fladså, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 36525336
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos DSB Ejendomme, Salg og projektudvikling
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendommen er fællesforsikret via DSB samlede ejendomme, og kan ikke overtages.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.572 Forbrug: 28 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Halmfyr fra Fladsågården - Halmfyr fra Fladsågården
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bemærk - der skal senest 1/2 år efter køb skiftes varmeanlæg, så ejendommen bliver frakoblet fælles varmekilde med Fladsågården.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Anden type afløb

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Fladsågårdsvej 9, Fladså, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 36525336
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.518
Grundskyld	kr.	5.896
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.624
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.288

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.850.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.992
I alt	kr.	1.873.942

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.

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 10.411 md. / 124.932 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.377 md. / 100.519 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Varminstallation
Ejendommen får i dag varme fra en fælles varmekilde tilknyttet Fladsågården.

Køber skal derfor senest 1/2 år efter overtagelse bekoste og sørge for frakobling til den fælles varmekilde, og lave en ny varmekilde evt. i form af en varmepumpe.

Bevaringsværdi
Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret til værdi 6.

Brændeovn
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

Råstofplaner
Ejendommen er beliggende indenfor et råstofområde med råstoftype som sand, grus og sten.

Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for ale offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha.

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat
Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da [boligen på nuværende tidspunkt blive lejeværdibeskattet] / [boligen beskattes af en fremført ejendomsværdiskat] / [boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat]. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi [til den udbudte kontantpris] / [ud fra handelspriser på referenceboliger] / [ud fra foreløbige vurderinger af referenceboliger]. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.