

**REAL**



## Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>138</b> |
| Kontant    | <b>3.195.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.192</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>998</b> |
| Byggeår    | <b>2005</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **36526456**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://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: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026



### Velholdt villa i ét plan med stort køkken-alrum og orangeri i Mogenstrup

Det store køkken-alrum er husets naturlige samlingspunkt, og herfra er der kort vej ud på terrassen mod sydvest. Villaen ligger i attraktive Mogenstrup og er samlet i ét plan, så indretningen passer lige så godt til børnefamilien, unge såvel som ældre.

Hverdagen hænger let sammen herfra, for indkøb og busforbindelser har I til fods, og skole og pasningstilbud ligger i cykelafstand. Skoven er kun godt 700 meter fra adressen, og til idrætshallen og fodboldbanerne er der lidt over to kilometer. Næstved centrum, togstationen og Sydmotorvejen når I hurtigt i bil, alle knap ti kilometer herfra.

Huset er opført i 2005 i gule mursten, og indenfor fordeler de 138 kvadratmeter sig, så stue, køkken-alrum og soveværelse ligger på række ud mod haven. Alrummet giver god plads til et langt spisebord, og køkkenet er udført med hvide fronter, rigelig skabsplads og indbyggede hvidevarer. Ved siden af ligger stuen, hvor vinduespartier og havedør giver et fint lysindfald og udsyn over haven.

Soveværelset i husets ene ende er indrettet med skabsvæg og eget badeværelse med bruseniche. Yderligere to værelser giver plads til børn, gæster eller hjemmearbejde, og i den anden ende af huset finder I et bad mere samt et bryggers med vask og skabe ved indgangen.

Terrassen løber langs hele havesiden og har sol fra middag til aften. I den ene ende står et orangeri i glas, hvor der er plads til spisebordet i læ, og foran terrassen breder græsplænen sig ud til leg og havearbejde. Også forhaven er anlagt, så den kræver et minimum af pasning, og et skur i terrassens modsatte ende giver ekstra opbevaring til cykler og haveredskaber.

### 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

Adresse: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026



Køkken/alrum



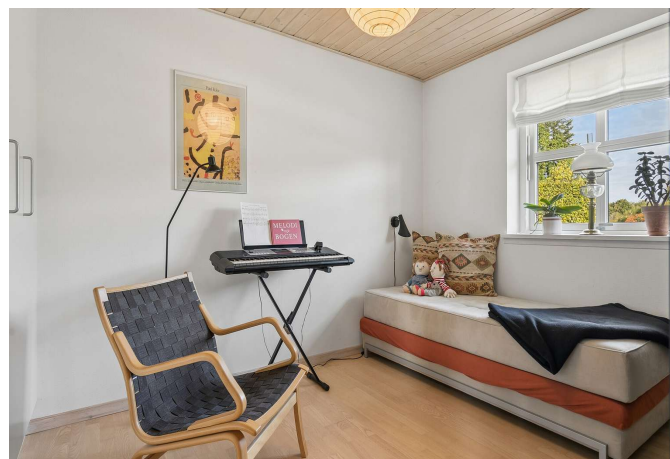
Køkken



Stue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

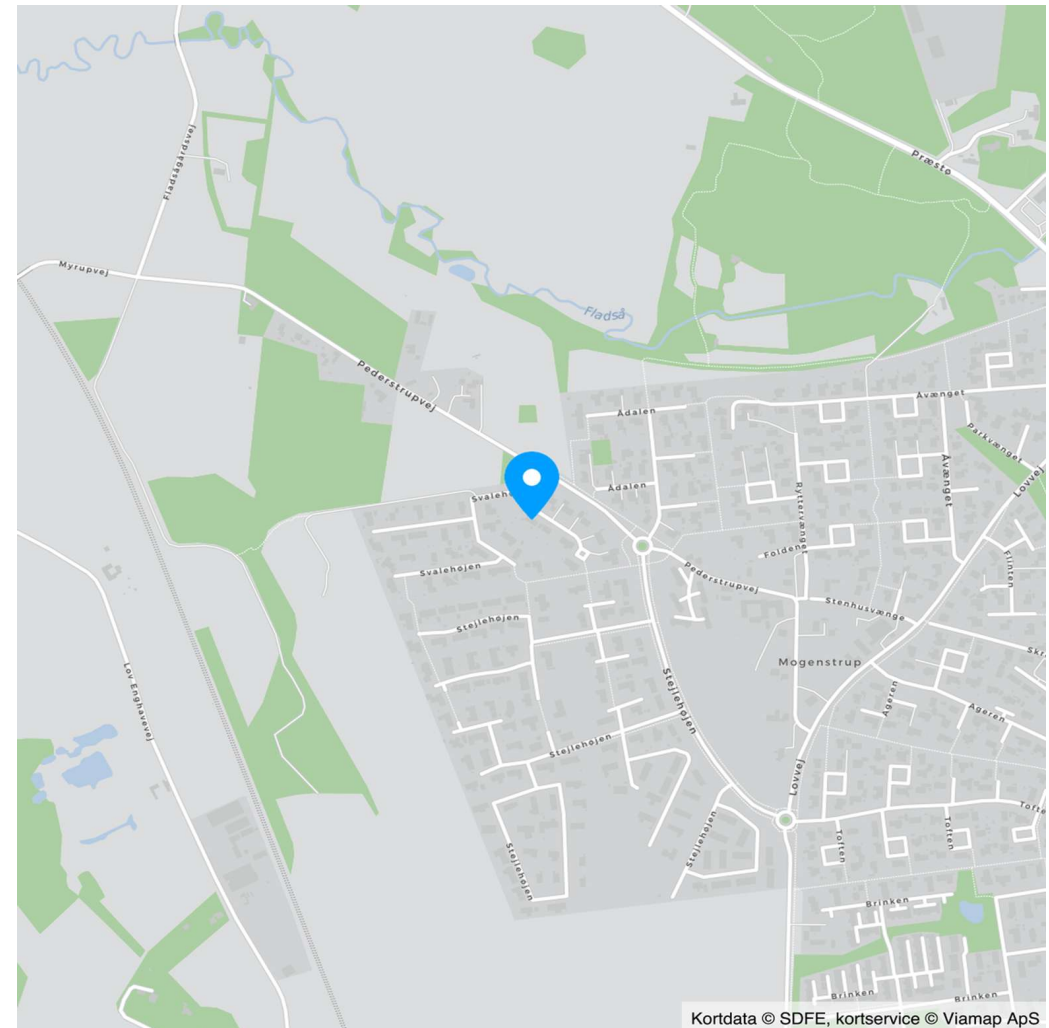
Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 4du Pederstrup By, Mogenstrup  
BFE-nr.: 7991037  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.346.000  
Grundværdi: 779.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.876.800  
Grundlag for grundskyld: 623.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 998 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 16 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 2.2 B3 - Mogenstrup  
Kommuneplan 2.2 F10 - Mogenstrup  
Kommuneplanstrategi 2026 (forslag)  
Lokalplan 1.B3.4 - 1.B3.4 Lokalplan for Svalehøjen  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)

Ejendommen er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt Kommuneplan 2025 - se mere via link;  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11430386\\_1761836734660.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf)

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Kogeplade (Gorenje), Ovn (Siemens), Emhætte, Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.713 Forbrug: 1.101 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr

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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026

| Ejerudgift 1. år:        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |           |
|--------------------------|-----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 9.572  | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 3.195.000 |
| Grundskyld               | kr. | 6.107  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. | 21.050    |
| Kommunale ejendomsbidrag | kr. | 3.624  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 7.526     |
| Husforsikring - Anslået  | kr. | 6.000  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 3.223.576 |
| Grundejerforening        | kr. | 1.000  | 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. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 26.303 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |           |

#### 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.767 md. / 225.198 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.839 md. / 178.074 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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



Adresse: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.260.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 195.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Afgivelse i forhold til BBR og Tilstandsrapport**

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 20.10.2026:

Drivhus 15 m2 samt skur bagerst i haven på 4 m2 er ikke registreret på BBR.

**Fortidsmindebeskyttelseslinjer**

Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets yder- grænse (Rundhøj) og 100 m uden tilladelse.

**Fibernet**

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet (Norlys) i ejendommen.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen 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 grund- lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse

år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be- tydning 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 forvent- ning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede 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 speci- fik rådgivning herom.

**Berigtigelse**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse og tinglysning af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil



---

Adresse: Svalehøjen 4, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36526456  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 26.10.2026

---

ikke er medtaget i købers kontantbehov.

# 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

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.