



REAL

## Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>164</b>   |
| Kontantpris | <b>3.135.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.575</b>         | Grund m2    | <b>1.020</b> |
| Byggear     | <b>2004</b>          | Energimærke | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **36524126**

---

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)



## Salgsopstilling

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: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026



### Beskrivelse:

Drømmer I om et hjem, hvor jeres børn kan vokse op i trygge omgivelser, tæt på natur og med plads til både leg og hverdagsliv? Så er dette charmerende Skagenshus fra Frydkjær i Mogenstrup det helt rette sted for jer.

Ejendommen er beliggende på en rolig, lukket vej i et trygt og børnevenligt villakvarter – perfekt til børnefamilien, der ønsker fredelige omgivelser med let adgang til alt det, familien har brug for. Her bor I i gåafstand til daginstitution, skole, fritidsaktiviteter i Fladså Hallen og grønne fællesområder, hvor børnene kan lege frit og sikkert.

Boligen fra 2004 er indrettet med fokus på funktionalitet og familievenlighed. På førstesalen finder I 3 gode værelser (mulighed for 4), møblerbar repos samt et badeværelse – ideelt til både børneværelser og forældresoveværelse. I stueetagen er der et praktisk kombineret bryggers og entré med god opbevaringsplads, et lyst og åbent køkken-alrum med direkte udgang til haven og terrassen – det naturlige samlingspunkt for familien – samt en rummelig opholdsstue med brændeovn og et værelse ideelt til hjemmekontor samt et badeværelse.

En af boligens helt store kvaliteter er det skønne orangeri – et ekstra rum med lys og liv, hvor I kan nyde både hverdag og gæster året rundt, uanset vejret. Udenfor venter en dejlig, overskuelig have med flot beplantning, grøn græsplæne til leg og flere hyggelige, solrige terrasser, hvor I kan slappe af med en kop kaffe, grillmiddage og gode stunder med børnene. Der er desuden god plads til både cykler og bil i carporten, og gæster kan nemt parkere i indkørslen.

Alt i alt en indflytningsklar og velholdt bolig i rolige, grønne omgivelser – oplagt til den moderne børnefamilie, der ønsker et hjem med sjæl, tryghed og nærhed til både natur og by.

### Vil I opleve denne fantastiske familievilla?

Ring på tlf. 7199 7129 for mere information eller for at booke en fremvisning – vi glæder os til at byde jer velkommen!

### 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 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026



Stue med brændeovn



Dejlig lys stue



Køkken



Dejligt køkken/alrum



Soveværelse med skabsvæg



Badeværelse stueplan



Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026



Værelse 1.sal



Værelse 1.sal



God møblerbar repos



Orangeri



Stor flisebelagt terrasse

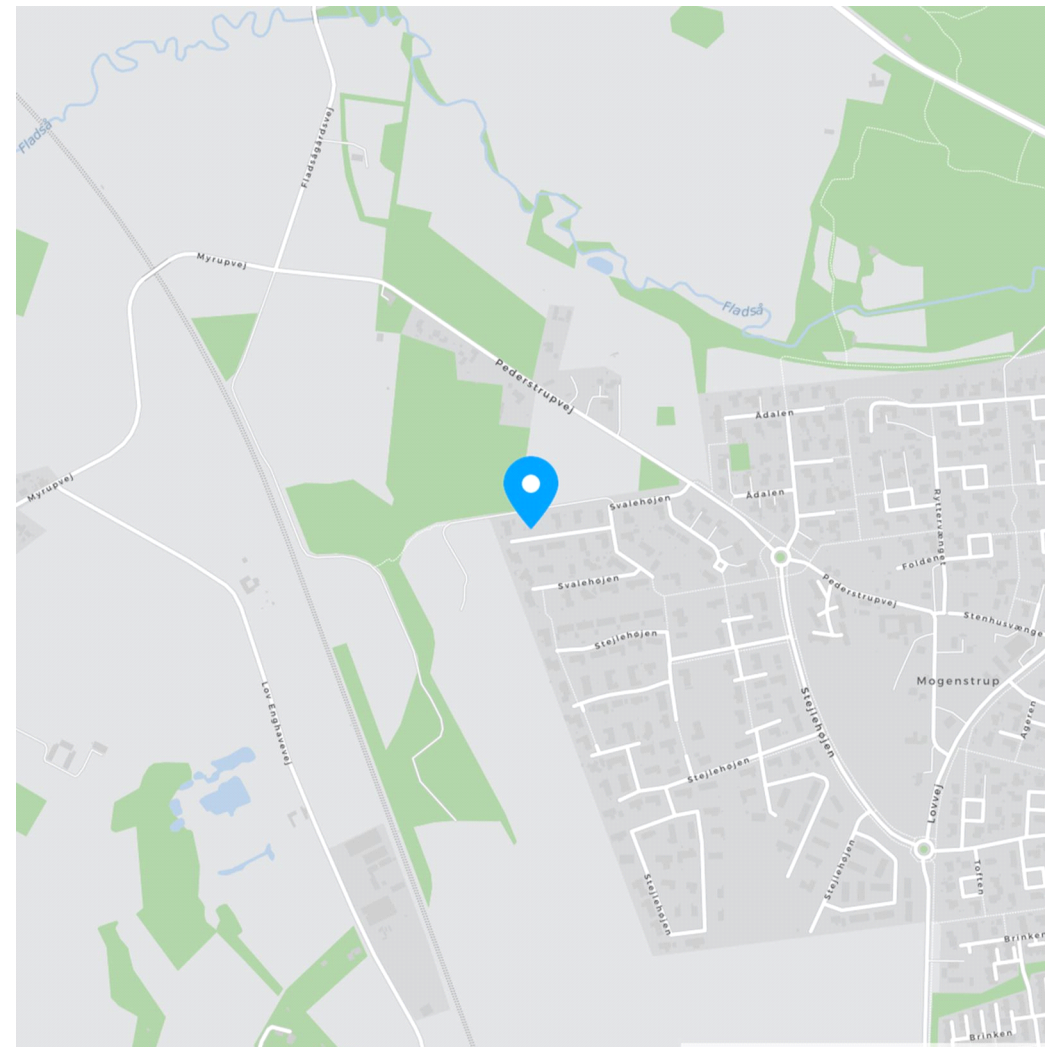


Hyggelig oase

Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Næstved                              |
| Matr.nr.:           | 4 en Pederstrup By, Mogenstrup       |
| BFE-nr.:            | 8568537                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                           |
| Opført/ombygget år: | 2004                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.954.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 884.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.363.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 707.200 kr.   |

##### **Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 1.020 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 164 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 67 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:            |                      |
| Carport:                   | 31 m <sup>2</sup>    |
| Udhus:                     | 14 m <sup>2</sup>    |
| Orangeri:                  | 14 m <sup>2</sup>    |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan /rammedel:**

Kommuneplan 2025  
Mogenstrup 2.2 B3  
Mogenstrup 2.2 B3 (forslag)  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

##### **Lokalplan:**

1.B3.4 Lokalplan for Svalehøjen

##### **Øvrige planer:**

Ejendommen er beliggende indenfor spildevandsplan, men der er ikke planlagt  
ændring i forhold til den eksisterende kloakering.

Varmeplan 2022-2030 - Mogenstrup Nord

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 27.05.2002 lbnr. 17991-28 Anmærkning Anm byrder og hæftelser  
Tillægstekst Dok om forbud mod videresalg i ubebygget stand

#### 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: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Fibernet**

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

##### **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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

##### **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.

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

##### Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.666 Forbrug: 4.242,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælger har sidste år anvendt 3.300 kWh i varmemeforbrug.

#### 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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                 |     |           |
|-------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 12.052 | Kontantpris/udbetaling                                                               | kr. | 3.135.000 |
| Grundskyld        | kr. | 6.460  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                     | kr. | 10.161    |
| Renovation        | kr. | 3.499  | Tinglysningsafgift af skødet                                                         | kr. | 20.750    |
| Grundejerforening | kr. | 1.000  | I alt                                                                                | kr. | 3.165.911 |
| Husforsikring     | kr. | 7.164  |                                                                                      |     |           |
| Skorstensfejning  | kr. | 582    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 137    | udgifter til: Der henvises til side 5                                                |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

30.894

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/nettoyldelse 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 16.523 md./ 198.277 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.552 md./ 162.624 år v/25,00%  
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 3,5% 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:

19.01.2026

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: 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: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.135.000

Sagsnr.: 36524126  
Ejerudgift/md.: kr. 2.575

Dato: 22.01.2026

**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.

**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 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 1.794.042 | 1.850.499    | 1.801.810     | DKK              | 2,27               | 146.185       | 16,75        | 3,26 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Mogenstrup Grundejerforening kasserer Henrik Christensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Køleskab, mrk. Bosch

Skabsfryser, mrk. Gorenje

Emhætte, mrk. Elektrolux

Indbygningsovn, mrk. Asko

Keramisk kogeplade, mrk. Bosch

Opvaskemaskine, mrk. Miele

Vaskemaskine, mrk. Miele

Tørretumbler, mrk. Miele

**Standardfinansieringsforbehold:**

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

**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.

# 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.