



REAL

Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	230
Kontant	4.675.000	Andre bygninger	1.522
Ejerudgift	2.712	Grund ha	8,7633
Byggeår/ombygget	1941/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **36526472**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens 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: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026



Charmerende landejendom med naturskøn beliggenhed

Drømmer I om en tilværelse præget af landlig idyl og fredfyldt natur, så er denne skønne familiegård "Kildemosegård" lidt udenfor Næstved det helt rette valg.

For enden af en lukket vej finder I en denne skønne ejendom, der byder på egen fredskov og sø, hvilket skaber en unik ramme om familielivet. Her får I masser af luft omkring jer og plads til både en aktiv hverdag og afslappende fritid i de smukkeste omgivelser. Det er en bolig, hvor roen sænker sig, så snart I kører op ad indkørslen, og hvor naturens skiftende farver bliver en integreret del af jeres dagligdag.

Indenfor mødes I af et lyst stuehus med en planløsning, der skaber naturlig sammenhæng mellem de mange rum. Kvadratmeterne i stueplan er dedikeret til jeres opholdsrum med køkken og hele tre stuer. Køkkenet er fint og funktionelt, mens stuerne alle har gode størrelser, så de kan arrangeres præcis, som I ønsker det. Stueplan beriger desuden med to værelser samt et gæstetoilet. Trappen fører videre til førstesalen, som byder på yderligere fem værelser, så I får rigeligt med plads til selv den store familie. Førstesalen afrundes af et badeværelse med både brus og badekar, mens kælderens supplerer med et disponibelt rum og et praktisk vaskerum.

Udenfor kan I nyde livet på den store terrasse, der har en dejlig udsigt over jeres egne marker, skoven og søen. Det er det perfekte sted til rolige morgener med kaffe eller stemningsfulde aftener i solnedgangen. Dertil hører også brugbare udbygninger, som gemmer på flere anvendelsesmuligheder alt efter jeres behov.

Beliggenheden her sikrer jer trygge rammer omgivet af naturskønne arealer. De daglige fornødenheder i form af skole, dagtilbud og indkøb findes i Næstved cirka seks kilometer væk. Her forenes drømmen om det frie liv på landet med hverdagens bekvemmeligheder, så I får det bedste fra begge verdener.

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: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Adresse: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026



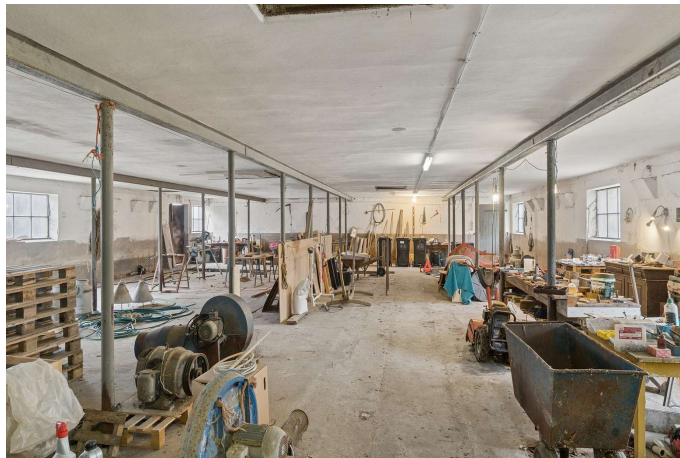
Set fra gårdspladsen



Gildesal



Udbygninger



Gl. staldbygning



Maskinhal



Maskinhal

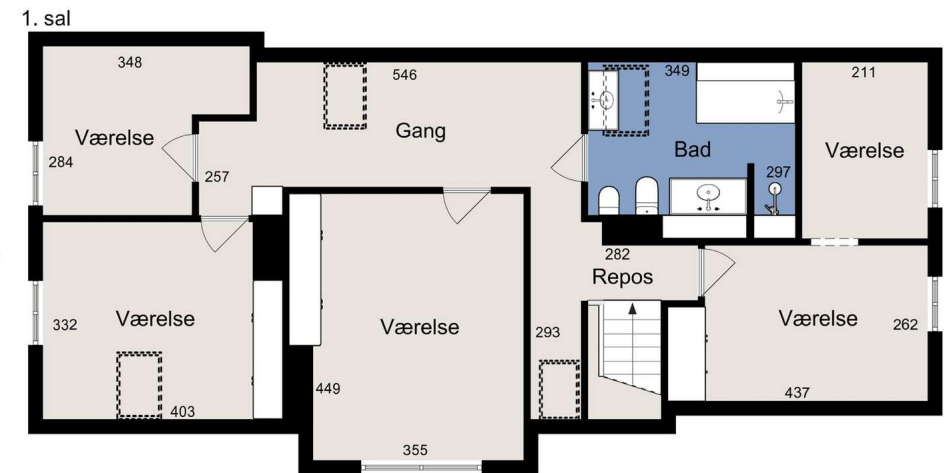
Adresse: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026



Stueplan - planløsning



1.sal - planløsning

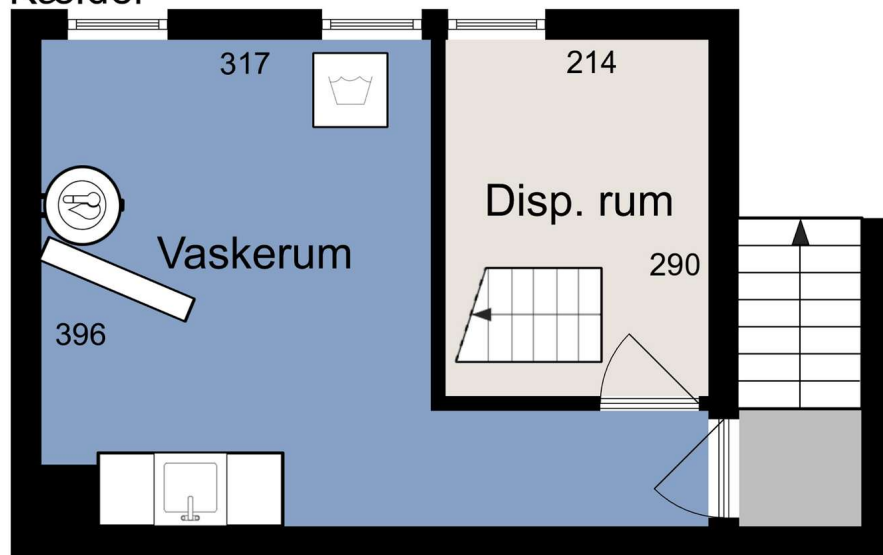


Adresse: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

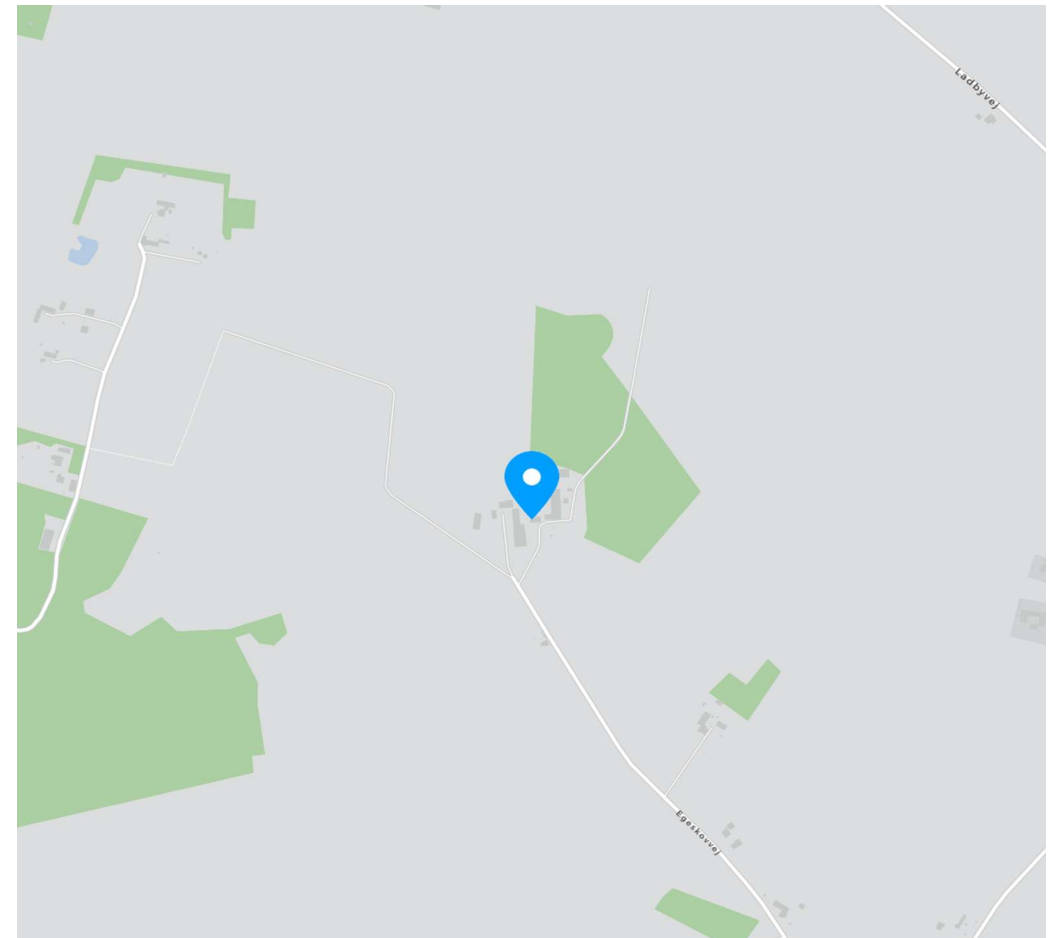
Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026

Kælder



Kælder - planløsning





Adresse: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 1a Guderup By, Herlufsholm
BFE-nr.: 7729087
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1941/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.919.000
Grundværdi bolig: 4.699
Grundværdi produktionsjord: 206.981
Grundværdi øvrig jord: 0
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.535.200
Grundlag for grundskyld bolig: 3.759
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 165.585
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Tilbehør:

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

Komfur (Husqvarna), Emhætte, Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Kummefrysere - 2 stk. (Hængsel på den ene låge er i uorden)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 8,7633 ha
Boligareal i alt: 230 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 24 m²
Erhvervsareal: 1.367 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning: 77 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning: 32 m²
Udhus: 46 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: 29.01.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3R -
- Nr. 2: 27.10.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3R -
- Nr. 3: 20.06.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, tillige akt Z122, Vedr 1A
- Nr. 4: 21.01.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, tillige akt Z122
- Nr. 5: 14.01.1960 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3R
- Nr. 6: 09.04.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A
- Nr. 7: 05.03.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A
- Nr. 8: 12.03.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
- Nr. 9: 23.07.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt Z122 Påtegning i akt 28_Z-N_122
- Nr. 10: 04.01.1999 - Dok om tilslutning til privat vandværk mv Vedr 3A
- Nr. 11: 10.09.2013 - Elanlæg

Ingen

Planer

Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035
Kommuneplan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2025, Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 25 m³ brænde samt 2 tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.830	Kontantpris	kr.	4.675.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	37	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.950
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	1.490	I alt	kr.	4.704.950
Renovation	kr.	3.499	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.		
Skorstensfejer	kr.	626			
Tømningsafgift septictank	kr.	2.268			
Rottebekæmpelse	kr.	431			
Forsikring	kr.	16.365			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.545			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.552 md. / 306.629 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.557 md. / 246.689 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

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

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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.

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter

Ejendommen er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, og sælger/sælgers ejendomsmægler opfordrer derfor interesserede til gennemgang af ejendommen med egen byggeteknisk rådgiver.

Fredskov

Ejendommen er pålagt fredskovspligt.

Beskyttet natur

Ejendommen er omfattet af beskyttet naturtype, Sø.

Landbrugspligt

Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1a - Guderup By, Herlufsholm	8,7633 ha	0 m ²
Areal i alt	8,7633 ha	0 m ²

Fredskovspligtigt areal: 5,4766 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Egeskovvej 18 - Stuehus til landbrugsejendom	1941/1976	230 m ²	230 m ²
Nr. 2 - Egeskovvej 18 - Maskinhus, garage mv.	1954/1980	873 m ²	
Nr. 3 - Egeskovvej 18 - Maskinhus, garage mv.	1954	140 m ²	
Nr. 4 - Egeskovvej 18 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1954	77 m ²	
Nr. 5 - Egeskovvej 18 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1934	32 m ²	
Nr. 6 - Egeskovvej 18 - Udhus	1911	46 m ²	
Nr. 7 - Egeskovvej 18 - Maskinhus, garage mv.	1978	354 m ²	
Bygningsareal i alt		1.752 m ²	230 m ²



Adresse: Egeskovvej 18, Guderup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.675.000

Sagsnr.: 36526472
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold

Selskab: Lokal Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Egeskovvej 18 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret
Nr. 2 - Egeskovvej 18 - Maskinhus, garage mv.	
Nr. 3 - Egeskovvej 18 - Maskinhus, garage mv.	
Nr. 7 - Egeskovvej 18 - Maskinhus, garage mv.	

Øvrige bemærkninger:

Fyrrum (12 kvm/kbm) - Forsikringsform: Sum-Nyværdi. Avlsbygning, hårdt tag (753 kvm/kbm) - Forsikringsform: Sum-Nyværdi. Maskinhal m/ halm (34 kvm/kbm) - Forsikringsform: Sum-Nyværdi. Hønsehus (51 kvm/kbm) - Forsikringsform: Sum-Nyværdi. Maskinhal m/ halm (189 kvm/kbm) - Forsikringsform: Sum-Nyværdi. Avlsbygning, hårdt tag (187 kvm/kbm) - Forsikringsform: Sum-Nyværdi.

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Egeskovvej 18 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	4.175.000
Jorden	kr.	500.000
Kontant købesum i alt	kr.	4.675.000

Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: jagtretten følger ejendommen/forpagter.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: der ikke er fiskeret på ejendommen.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: der er ingen andre kontrakter eller aftaler på ejendommen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja

Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Forpagtningen

ophører efter høsten 2026.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Ja

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Det kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Der er indgået følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning: Der er ikke er truffet nogen aftaler vedrørende modtagelse/afgivelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt

Erhvervsbetingelser og bopælspligt

Køber skal være bekendt med landbrugslovens regler for erhvervelse af landbrugsejendomme og bekræfte at opfylde landbrugslovens erhvervsbestemmelser. Såfremt køber ikke opfylder disse, er det købers eget ansvar at opfylde bestemmelserne eller sælge det videre til anden side.

Landbrug

Køber er bekendt med, at ejendommen i tingbogen er lyst som en landbrugsejendom, og at der er landbrugspligt på ejendommen, og at landbrugsloven og tilhørende bestemmelser skal overholdes, herunder bopælspligt.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.