

REAL



Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	558
Kontantpris	6.375.000	Andre bygninger	352
Ejerudgift	6.422	Grund ha	6,1172
Byggeår/ombygget	1895/2016	Energimærke	A2010

Sagsnr. **36125265**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Sørup Skovvej 4 – en unik ejendom med masser af charme, historie og ikke mindst potentiale. Her får du en rummelig og alsidig landejendom midt i de smukke omgivelser i udkanten af Sparresholmskoven, hvor roen og naturen danner rammen om en bolig fuld af muligheder og er beliggende i kort køreafstand til motorvejstilkørsel til København.

Ejendommen består af en landejendom fra 1895, der i 2016 blev gennemgribende renoveret og opdateret. Den samlede boligmasse udgør hele 558 m² og rummer intet mindre end 15 værelser, 9 badeværelser og et stort fælleskøkken – ideelt til både storfamilien, bofællesskabet, en erhvervsdrivende institution/bosted, bed & Breakfast, hesteejendom eller investoren med blik for udvikling.

Boligen er beliggende på en grund på 61.172 m², der byder på masser af plads til udeliv, leg, dyrkning eller afslapning. Dertil kommer flere sidebygninger/udhuse (flere i boligkvalitet), der kan bruges til kontorer, kreative projekter, værksteder, garager m.v.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra landet og byen – omgivet af fred, skov og fuglesang, men samtidig kun få minutters kørsel til motorvejstilkørsel, Næstved med gode indkøbsmuligheder, skoler m.v. Der er også god offentlig transport fra Ny Næstvedvej. Dette gør adressen attraktiv for både naturelskere, børnefamilier og erhvervsdrivende.

Sørup Skovvej 4 er kort sagt en ejendom med sjæl, plads og potentiale – perfekt for dig, der ønsker at skabe noget særligt i rolige og grønne rammer.

Ønsker du at bevæge dig rundt i boligen klik [her](#)

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mogens Hansen

Adresse: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Stue



Badeværelse



Værelse

Adresse: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025



Luftfoto



Luftfoto



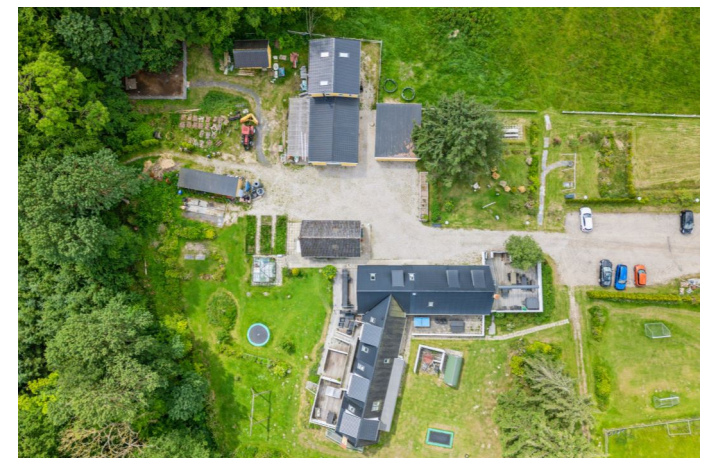
Luftfoto



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto

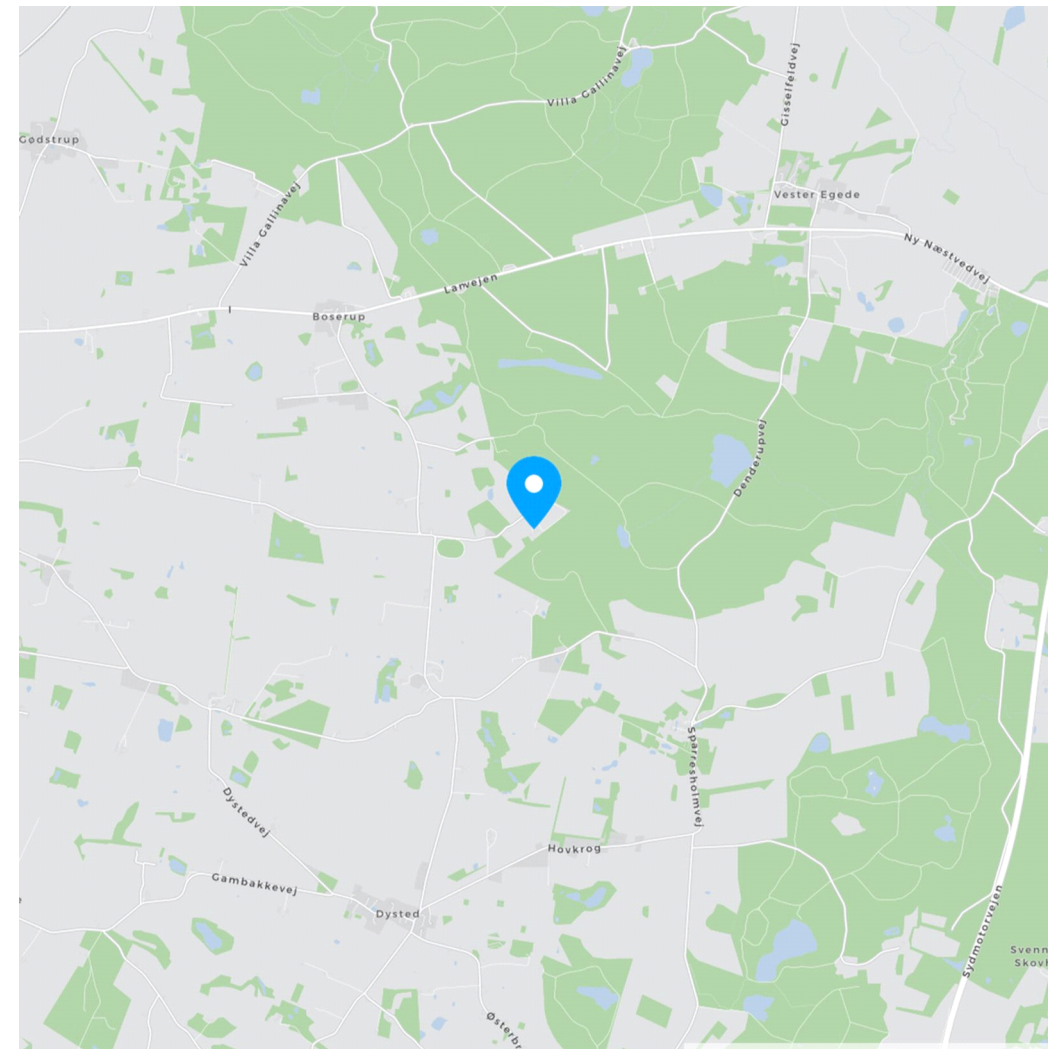
Adresse: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

2 d Sørup By, Toksværd

Arealer i alt

Areal

6,1172 ha

6,1172 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Nr. 3 Sørup Skovvej 4

Nr. 4 Sørup Skovvej 4

Nr. 7 Sørup Skovvej 4

Nr. 8 Sørup Skovvej 4

Bygningsareal i alt

Areal

25 m²

72 m²

164 m²

80 m²

11 m²

352 m²

Heraf boligareal

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der er ingen maskiner eller staldinventar.

Besætning og beholdninger

Der er ingen besætning.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med privat udlædn. dir. til vandløb, sø eller hav

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Der er ikke udstedt påbud om forbedret rensning.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at Der er ingen kontrakter eller aftaler.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Der er ingen kontrakter eller aftaler.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ingen kontrakter eller aftaler.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)



Adresse: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	2 d Sørup By, Toksværd
BFE-nr.:	2568486
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1895/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.150.000 kr.
Grundværdi bolig:	177.600 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.504.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.551.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	6,1172 ha
Boligareal i alt:	558 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	238 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	327 m ²
Udhus:	25 m ²

Spørg for yderligere oplysning om fordeling af arealer.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringspræmien indeholdt i ejerudgiften er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening:

Region Sjælland har konstateret forurening på matriklen. Ejendommen er derfor kortlagt på vidensniveau 2 (V2).

Branche: Genbrug af affaldsprodukter i vejareal.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

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/pejseindsatsen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vedr. energiforbrug: Kontakt ejendomsmæglerfirmaet.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.070	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.375.000
Grundskyld bolig	kr.	15.202	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.150
Renovation	kr.	16.990	I alt	kr.	6.415.150
Rottebekæmpelse	kr.	307	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejendomsforsikring, ANSLÅET	kr.	15.000			
Skotstensfejer, ANSLÅET	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1 år		77.069			

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.642 md./ 403.706 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.328 md./ 327.935 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: 30.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Sørup Skovvej 4, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 36125265
Ejerudgift/md.: kr. 6.422

Dato: 02.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Kommuneplaner, forslag:

Kommuneplan 2025 for Næstved

Fredskov

Matriklen er pålagt fredskovpligt. Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Beskyttet natur:

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen. Naturtype: Sø - se oversigtskort

Landbrugspligt:

Ejendommen er pålagt landbrugspligt. Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Beskyttede sten- og jorddiger:

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen - se oversigtskort.

Skovbyggelinje:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at Næstved kommune har besluttet, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til følgende drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1861 lbnr. 952382-28 Dok om vej mv - Filnavn: 28_K-N_126

Nr. 2 lyst d. 25.05.1978 lbnr. 16754-28 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt Z122 AKT 28_E-N_117

Nr. 3 lyst d. 02.03.1982 lbnr. 4648-28 AKT 28_E-N_117 Dok om vilkår for indretning af familiepleje, Om resp se akt

Nr. 4 lyst d. 04.02.2013 lbnr. 1004270329 Filnavn: 2719b39f-1db1-49b9-9ae4-e946d92dc27c

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis