



REAL

Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	3.100.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.614	Grund m ²	1.020
Byggeår	2004	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **36526346**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / 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 18, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026



Familievilla med tryk beliggenhed – centralt i Mogenstrup

Drømmer I om en tryk base, hvor børnene kan vokse op på en lukket villa-vej, og hvor hverdagen bliver nem med skole, daginstitution, indkøb og fritidsaktiviteter lige i nærheden? Så er denne smukke, guldpuksede villa i Mogenstrup et oplagt valg.

Her får I en velholdt villa fra 2004 i halvandet plan, hvor både hus og beliggenhed er skabt til familielivet. Mogenstrup byder på alle hverdagens nødvendigheder inden for kort afstand – skole, daginstitution, indkøb, idrætshal og et aktivt lokalmiljø – samtidig med at skov, eng og naturoplevelser ligger lige om hjørnet.

Allerede ved ankomsten mødes I af en flot og indbydende ejendom, hvor den solgule facade, de hvide sprossevinduer og det røde tegltag skaber et klassisk og charmerende udtryk. Den flisebelagte indkørsel leder til carport og tilhørende skur, så både bil, cykler og familiens udstyr har gode rammer.

Indenfor fortsætter de familievenlige kvaliteter. Husets store køkken-alrum bliver det naturlige samlingspunkt, hvor madlavning, lektier og hyggelige stunder går hånd i hånd. De dobbelte terrassedøre giver en glidende overgang til haven, så børnene let kan løbe ud og lege, mens de voksne nyder udelivet. Via de elegante franske døre åbner stuen sig med god plads til afslapning, leg og hyggelige filmaftener.

Planløsningen er ideel til den moderne familie. I stueplan finder I et værelse, badeværelse og et praktisk bryggers, mens førstesalen rummer yderligere tre gode værelser og endnu et badeværelse. Her er plads til både børneværelser, hjemmekontor og gæster.

Udenfor venter en dejlig, velanlagt have med flere skønne terrassemiljøer, hvor familien kan nyde solen dagen igennem. Orangeriet forlænger udesæsonen og skaber en hyggelig ramme om både forår, sensommer og efterår. Haven er overskuelig, velholdt og indrettet til både leg, afslapning og samvær.

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. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken/alrum



Køkken



Køkken/alrum

Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026



Soveværelse



Badeværelse 1.sal



God møblerbar repos



Bryggers



Orangeri

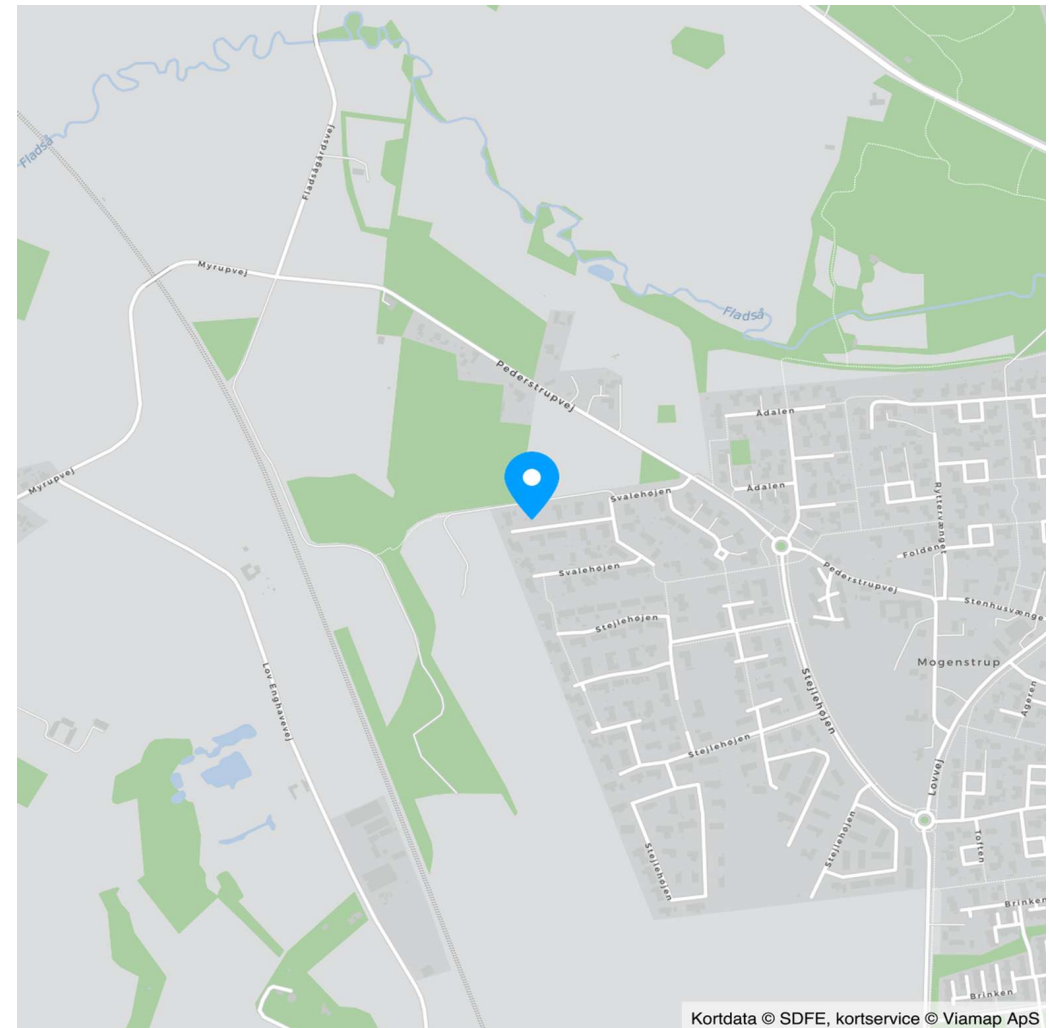


Set fra haven

Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026





Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 4en Pederstrup By, Mogenstrup
BFE-nr.: 8568537
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.020 m²
Boligareal i alt: 164 m²

Øvrige arealer:
Carport: 31 m²
Udhus: 14 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: 27.05.2002 - Anm byrder og hæftelser Dok om forbud mod videresalg i ubebygget stand

Planer

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

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025.

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch), Skabsfryser (Gorenje), Ovn (Asko), Kogeplade (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.666 Forbrug: 4.242 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug i 2024 udgjorde 3.300 kWh

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 + A2010



Adresse: Svalehøjen 18, Pederstrup, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
 Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.052	Kontantpris	kr. 3.100.000
Grundskyld	kr.	6.931	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 20.450
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.794
Rottebekæmpelse	kr.	137	I alt	kr. 3.129.244
Husforsikring	kr.	7.164	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.	
Skorstensfejning	kr.	582		
Grundejerforening	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.365		

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.928 md. / 203.140 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.618 md. / 163.416 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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 18, Pederstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.100.000

Sagsnr.: 36526346
Ejerudgift/md.: kr. 2.614

Dato: 21.07.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.032.000
Nr. 3: hovedstol kr. 177.000
Nr. 4: hovedstol kr. 640.000

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen 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 grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning 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 2020, som af Vurderingssty-

relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2020-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 forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2020-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 specifik rådgivning herom.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

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.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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.