

REAL



Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	2.645.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.835	Grund m ²	864
Byggeår	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **36526457**

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: Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 36526457
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 18.05.2026



Flot moderniseret villa med enestående udsigt

Dette hjem i Mogenstrup byder på en enestående beliggenhed og en lige så enestående udsigt. Nabolaget her omkring Højen kendetegnes nemlig af et let bakket terræn, og denne ejendom er placeret direkte ud til et rekreativt område. Selve villaen har nu også mange kvaliteter, for den er flot moderniseret og klar til indflytning.

Boligarealet er optimalt fordelt – herunder med hele fire værelser. Der kan således nemt indrettes børneværelser og eksempelvis et hjemmekontor foruden et forældresoveværelse. Samtlige værelser er af en fin størrelse, og de er alle udstyret med faste skabe.

Rammerne for samværet er i dén grad på plads, for køkkenet og stuen er forenet i ét åbent miljø. Bemærk her det pæne gulv og den elegante pejseindsats, der fungerer som naturlig rumdel. De store skydedøre bringer dagslyset indenfor og giver udgang til havens ene terrasse. Såvel stueafsnittet som køkkensektionen er gavmild på kvadratmeter – perfekt til bløde sofaer og det lange spisebord. Køkkenet fremstår med hvide højglansselementer og hvidevarer i børstet stål, og det har gode opbevaringsforhold.

Planløsningen afrundes af et badeværelse, en entré og et bryggers. Sidstnævnte er holdt i samme stil som køkkenet, og det er udstyret med vaskesøjle. Det moderne badeværelse er udført med sort flisegulv og matchende sort inventar samt bruseniche med brusevæg i glasbyggesten.

Den velplejede have vender mod sydvest, og den har græsplæne til boldspil og legeredskaber. Solen og udsynet til det rekreative område kan nydes fra de to sammenhængende fliseterrasser, der inviterer til hygge og sommermiddag i det lune vejr.

Med til ejendommen følger endvidere en carport og et praktisk isoleret ud-

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: Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 36526457
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 18.05.2026



Køkken



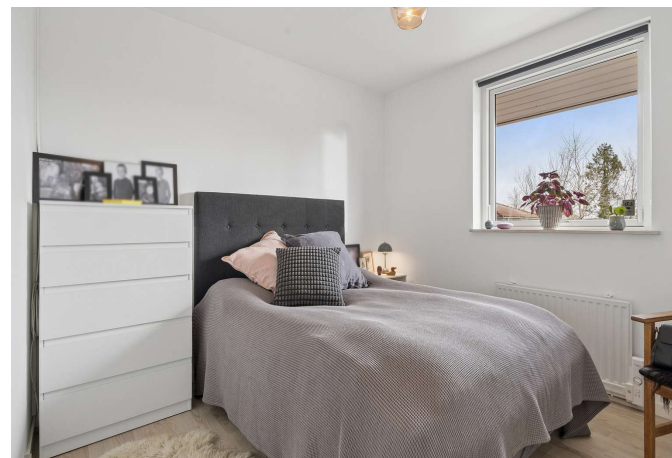
Spisestue



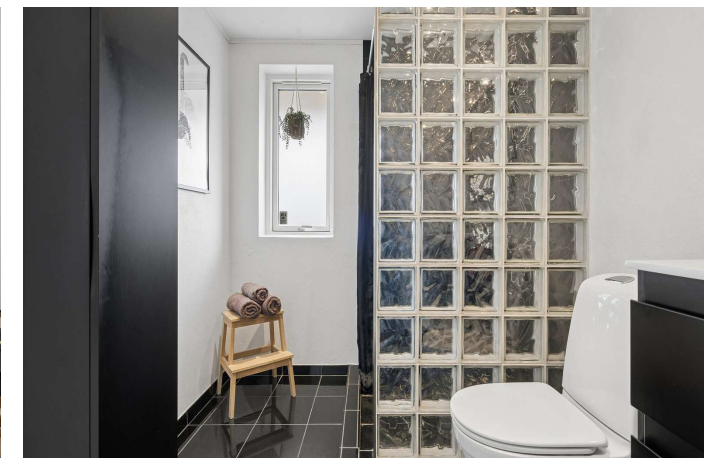
Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Adresse: Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.645.000

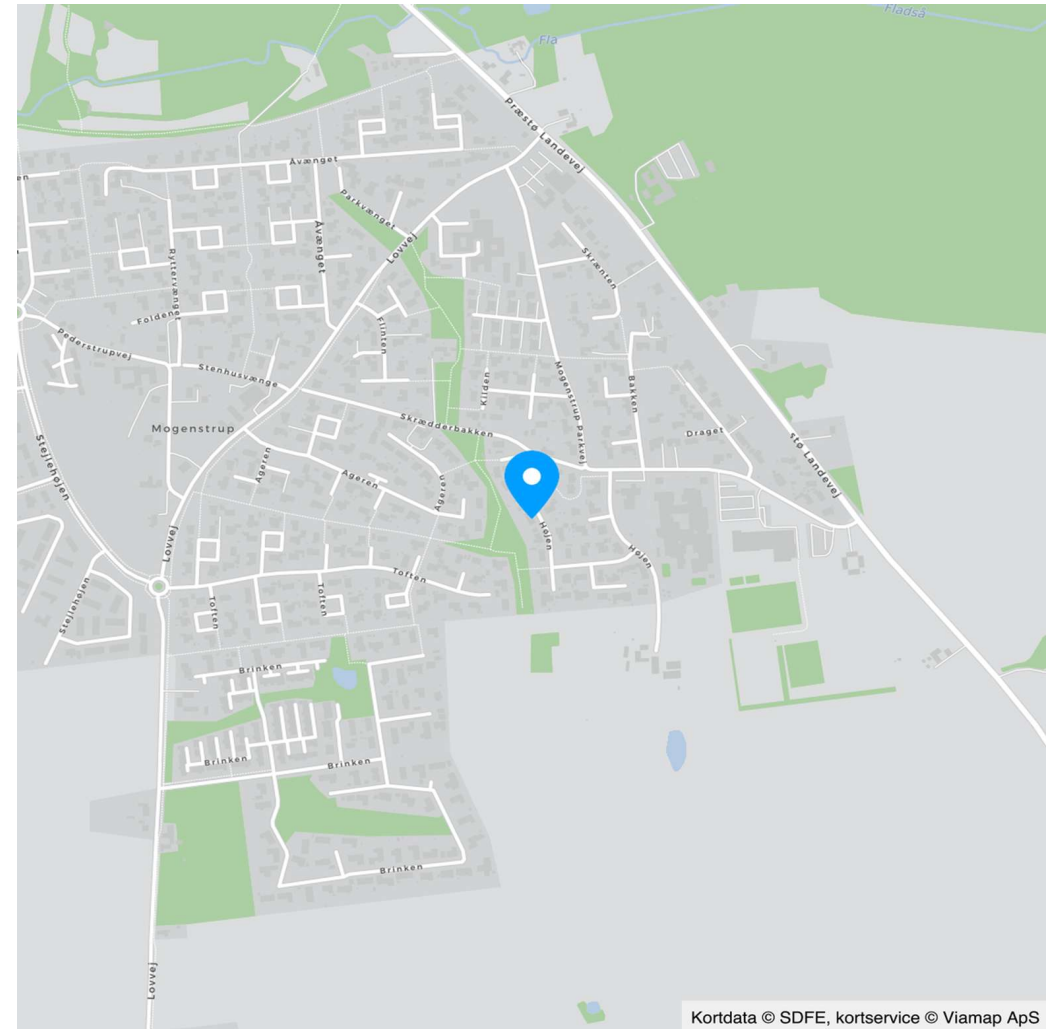
Sagsnr.: 36526457
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 18.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 36526457
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 6az Blangslev By, Mogenstrup
BFE-nr.: 2563933
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.547.000
Grundværdi: 695.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.237.600
Grundlag for grundskyld: 556.000

Arealer**

Grundareal: 864 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Carport: 42 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: 01.07.1980 - Lokalplan nr. M.1.2.
- Nr. 2: 04.12.1980 - Dok om taghældning mv
- Nr. 3: 16.09.1985 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 30.05.2008 - Samejeoverenskomst

Planer

Kommuneplan - 2.2 F1 Mogenstrup
Kommuneplan 2.2 B2 - Mogenstrup
Lokalplan M.1.2 - M.1.2 Udstykning i Mogenstrup: Etape VII - Højen
Næstvedstrategien 2023-2035
Varmeplan 2022-2030 Mogenstrup Nord

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025, se via link https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf
Link til varmeplan; der henvises ti ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens iQ700 EX63RHEC1E (Induktionskogeplade med variabel zoner), August 2025, Der er fortsat garanti), Opvaskemaskine (AEG 7000-serien FBB75717PM, August 2025, Der er fortsat garanti), Emhætte (Siemens LC65KDK60 iQ100, Januar 2026, Der er fortsat garanti), Køle/frys Amerikaner køleskab (Bosch Multi-Airflow anti-defrost, Ukendt), Vaskemaskine (GORENJE W2NEI1P4ADS, April 2024, Der er fortsat garanti), Tørretumbler m. varmepumpe (GORENJE ESSENTIAL LINE DNEP92/GN, April 2024, Der er fortsat garanti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 36526457
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.450 Forbrug: 6.147 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 36526457
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.312	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	5.449	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	131	I alt	kr.	2.669.872
Husforsikring	kr.	5.017	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.	608			
Grundejerforening	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.016			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.532 md. / 174.380 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.691 md. / 140.288 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: 30.04.2026

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: Højen 33, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 36526457
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 18.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.213.000
Nr. 6: hovedstol kr. 387.000
Nr. 7: hovedstol kr. 203.000

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

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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 2022, som af Vurderingsstyrelsen 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 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 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 specifik rådgivning herom.

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/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.

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.