

REAL



## Sørupvej 15, 4684 Holmegaard

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>634</b>
Kontant	<b>8.645.000</b>	Værelser	<b>22</b>
Ejerudgift	<b>7.368</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.721</b>
Byggeår	<b>1869</b>	Energimærke	<b>F +</b>

Sagsnr. **36525411**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://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: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026



### Stor ejendom med mange muligheder i naturskønne omgivelser

Denne store ejendom er som skabt til jer, der ønsker at bo mange sammen i fredelige, naturskønne omgivelser. Den ligger lige syd for Gisselfeld Skovene i rolige omgivelser og er i dag indrettet som bosted, omend planløsningen gør den oplagt som flerfamilieejendom, bofællesskab eller som en bolig kombineret med erhverv. Grunden på 4.721 kvadratmeter giver god og rig mulighed for pladskrævende aktiviteter.

Ejendommen fra 1869 præsenterer sig som et solidt bygningsværk med symmetriske facader og en markant midtergavl. De hvide vinduer med sprosser og buede overstykker sætter et charmerende præg på bygningen, som derudover fremstår velholdt. Den står placeret i det åbne landskab med udsigt over marker og skovområder.

Indenfor er ejendommen opdelt i fem lejligheder, som hver har egen køkkenløsning. I alt er der 634 boligkvadratmeter. Fordelt i stueetagen er der tre køkkener, to badeværelser, et bryggers, seks værelser og tre stuer. Overetagen rummer derudover to køkken-almrum og to badeværelser samt otte værelser og et stort repos. Bemærk den synlige bjælkekonstruktion heroppe, som forstærker den stemningsfulde atmosfære betydeligt. Kælderen byder på fire disponible rum, som kan anvendes til opbevaring, værksted eller fællesfunktioner.

Beliggenheden kombinerer landlig ro, storslået natur og en god infrastruktur. Området er spækket med skov, naturstier og spændende udflugtsmål i form af blandt andet gamle godser, lokale forretninger og rekreative faciliteter. Skovtårnet er en del af nærområdet og ligger inde i skoven i Denderup Vænge blot tre kilometer fra adressen.

Endelig er der kort afstand til dagligdagens behov i Toksværd, Rønnede og Næstved, ligesom I kan tilgå motorvejen på under ti minutter.

### 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.

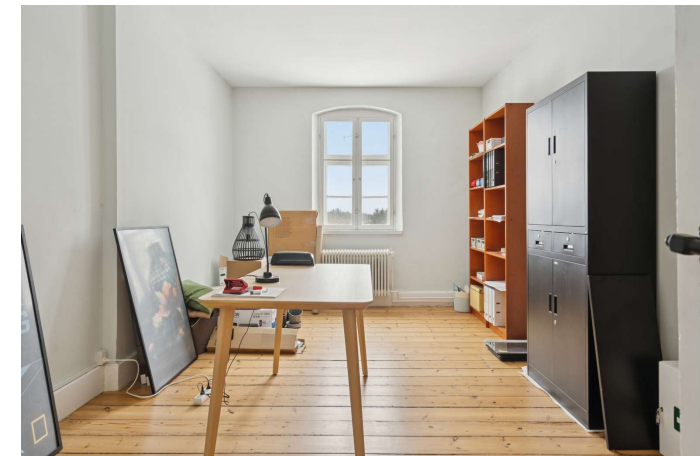
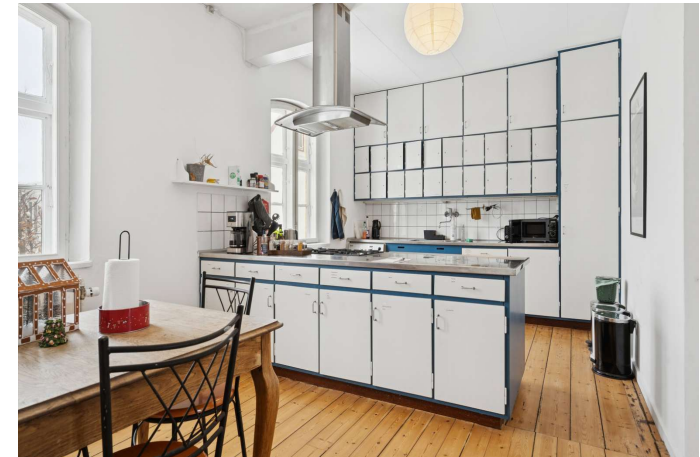
Ansvarlig ejendomsmægler: Freja Kirckhoff Dam



Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026

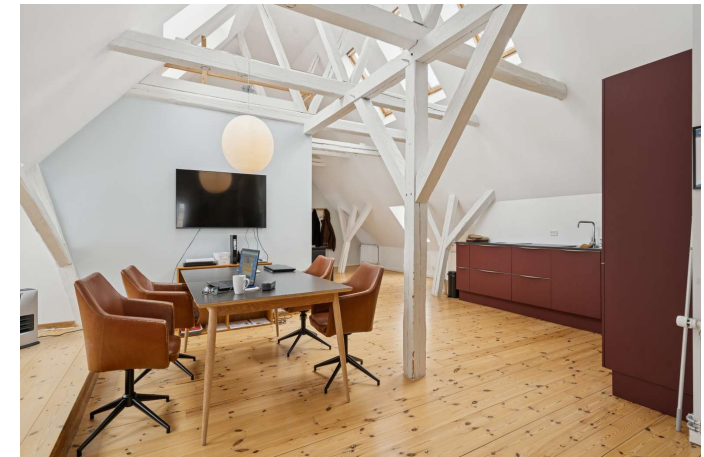




Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026





Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026





Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026

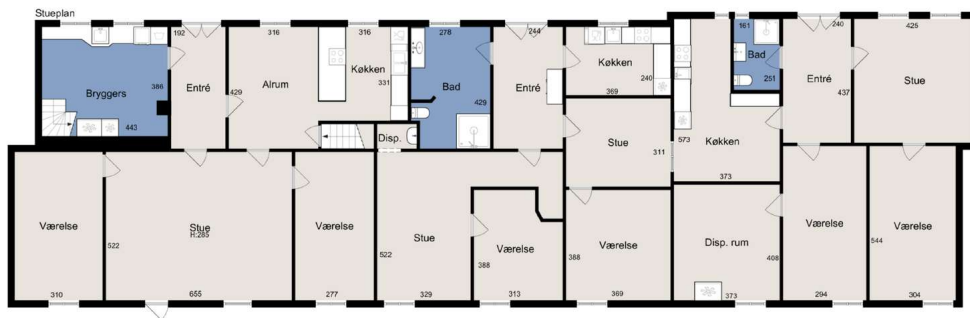




Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

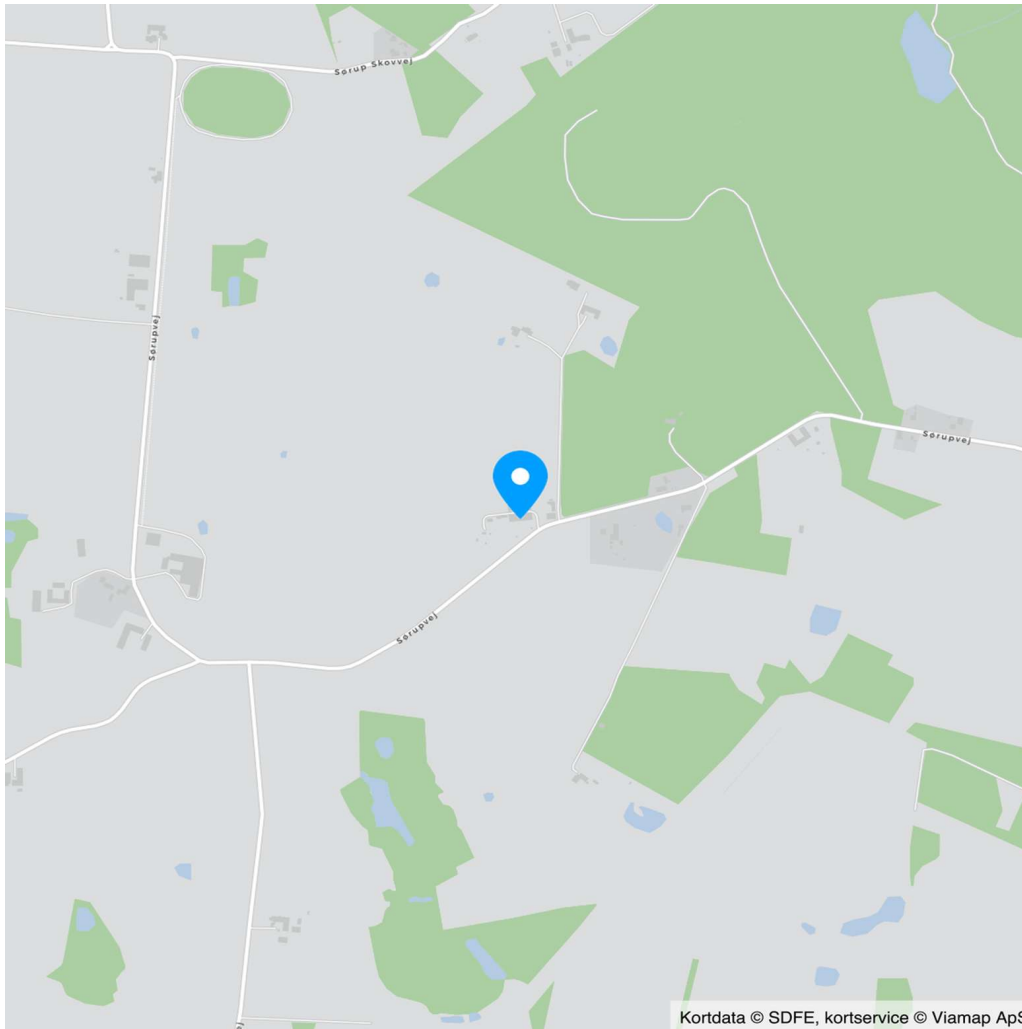
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 5i Sørup By, Toksværd  
BFE-nr.: 2568523  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn  
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Opført/ombygget år: 1869

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.358.000  
Grundværdi: 1.230.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.286.400  
Grundlag for grundskyld: 984.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.721 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 49 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 634 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 49 m<sup>2</sup>  
Carport: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 33 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 26.11.1937 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 19.03.1959 - Dok om vandværk mv, brønd mv korrekt akt 28\_C-N\_565

**Planer**

Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035  
Kommuneplan - Spildevandsplan - ØGP  
Kommuneplan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Landzonetilladelse

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2025

Tilbehør:

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

Ovn (AEG, 4 stk. ), Opvaskemaskine (AEG, 4 stk.), Kogeplade (AEG, 4 stk. ), Køleskab (AEG, 4 stk. ), Emhætte (AEG, 4 stk.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 57.821 Forbrug: 26.402 Kilo  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Husforsikring  
Skorstensfejning, ANSLÅET  
Rottebekæmpelse

kr. 21.861  
kr. 9.643  
kr. 3.499  
kr. 52.534  
kr. 670  
kr. 213

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 8.645.000  
Tinglysningsafgift af skødet kr. 53.750  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået kr. 20.000  
I alt kr. 8.718.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 88.420

**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: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard  
Kontantpris: kr. 8.645.000

Sagsnr.: 36525411  
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 20.04.2026

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**

**Fibernet?**

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

**Skovbyggelinje**

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

**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.

**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.

**Solceller**

Der er installeret solceller

# 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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.