

REAL



Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	70
Kontant	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.322	Grund m ²	1.958
Byggeår	1877	Energimærke	G

Sagsnr. **36125307**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026



Naturskøn ejendom med mange muligheder i Holmegaard

Denne ejendom ligger fredeligt og smukt i det naturrige Holmegaard og byder på en skøn kombination af rummelighed, udsigt og anvendelige udbygninger. Her får du en ejendom, der giver plads til både familieliv, hobby og eventuelt mindre erhverv.

Grunden er omgivet af natur og åbne landskaber, som skaber en rolig atmosfære og giver en enestående udsigt. Haven er ideel til udeliv, med god plads til både afslapning, leg og dyrkning af egne grøntsager.

De store udbygninger på ejendommen giver et væld af muligheder - hvad enten du har brug for opbevaringsplads, værksted, plads til hobbyprojekter eller drømmer om at kombinere bolig og erhverv. Her er det kun fantasien, der sætter grænser for, hvordan ejendommen kan tilpasses dine behov.

En ejendom for dig, der værdsætter fredelige omgivelser, god plads og friheden til at forme stedet, som du ønsker det.

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: Mogens Hansen



Adresse: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026

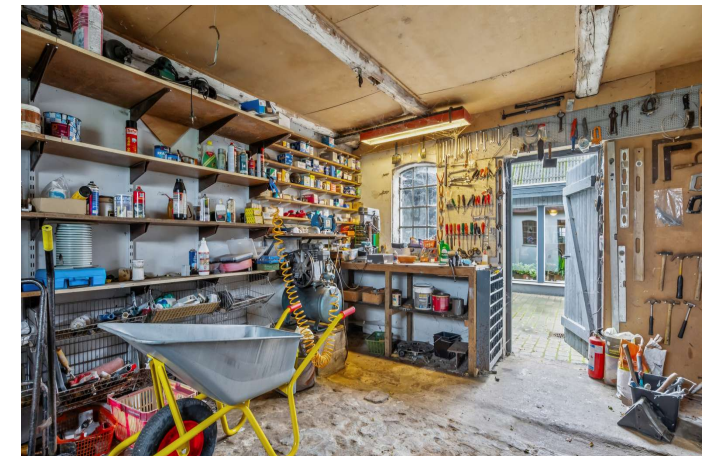




Adresse: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026

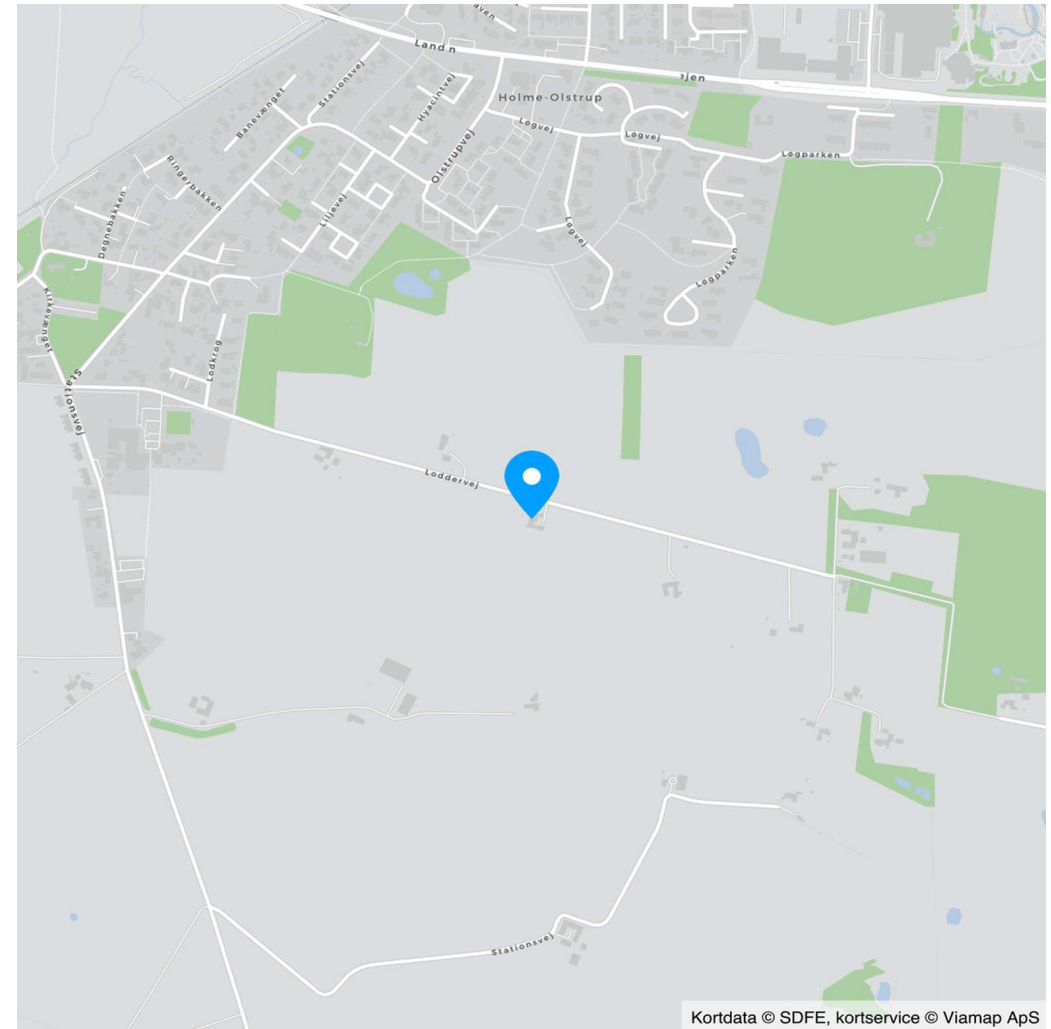




Adresse: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 23a Holme-Olstrup By, Holme-Olstrup
BFE-nr.: 2565405
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.279.000
Grundværdi: 838.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.023.200
Grundlag for grundskyld: 670.400

Arealer**

Grundareal: 1.958 m²
Boligareal i alt: 70 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 29 m²
Udhus: 194 m²
Carport: 73 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: 23.02.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.01.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A
- Nr. 3: 18.04.1958 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 3.2 G1 - Holme-Olstrup

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025 for Næstved

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Electrolux), Køleskab (Gorenje), Fryser (Blomberg), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening:
Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFASforurening.

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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med varmekilde

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.218	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	6.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.632
Rottebekæmpelse	kr.	198	I alt	kr.	1.213.682
Husforsikring	kr.	12.383	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.	27.868			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.404 md. / 76.852 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.203 md. / 62.438 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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: Loddervej 4, Holme-Olstrup, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 36125307
Ejerudgift/md.: kr. 2.322

Dato: 26.02.2026

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:

Ingen

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 ejendomsmægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-