

REAL



Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.354	Grund m2	768
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **36124216**

RealMæglerne Næstved City ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved City ApS
v/ Mogens Hansen / CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. 32117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

REAL

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: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025



Beskrivelse:

På en rolig vej i det hyggelige Fensmark finder du denne rummelige og indflytningsklare villa – en bolig, hvor der er tænkt på både funktionalitet, komfort og familieliv. Her får du 169 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to etager, med masser af plads til både fællesskab og privatliv.

Når du træder indenfor, mødes du af en lys og venlig atmosfære. Hjemmets hjerte er det åbne køkken/alrum, som bindes smukt sammen af det fine lysindfald. Her kan du nemt forestille dig lange aftener med madlavning og snak, mens børnene leger i stuen eller udenfor i haven.

Stueplanet byder ud over køkken/alrum på hele fem værelser – perfekt til børnefamilien, gæsteværelser eller hjemmekontor – samt et flot badeværelse, praktisk bryggers og god opbevaringsplads. Fra både stue og køkken er der adgang til solrige terrasser, hvor udelivet kan nydes i fulde drag.

På førstesalen åbner en stor opholdsstue sig – et oplagt sted til både afslapning og samvær. Her er gulvvarme, hvilket gør rummet lunt og indbydende året rundt. Derudover finder du endnu et værelse, et lille kontor samt et ekstra badeværelse – ideelt som separat forældre- eller teenageafdeling.

Udendørs venter en stor privat have, en carport, og flere skure med god opbevaringsplads – det hele beliggende i fredelige omgivelser og med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder.

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: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025



badeværelse



stue



stue



altan



værelse



stue

Adresse: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	8 gl Fensmark By, Fensmark
BFE-nr.:	2553043
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.170.000 kr.
Grundværdi:	1.019.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.736.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	815.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	768 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	100 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	69 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Carport	19 m ²
- heraf Udhus	6 m ²
- heraf Overdækket areal	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/rammeområde:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Bevaringsværdi:

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1967 lbnr. 906793-28 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Om resp se akt Filnavn: 28_J-N_365
Nr. 2 lyst d. 04.01.1968 lbnr. 906794-28 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_J-N_365
Nr. 3 lyst d. 16.01.1969 lbnr. 906795-28 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kragemosegaard
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, mrk. AEG. Kogeplade, mrk. Whirlpool. Emhætte, mrk. Jacobsen. Køleskab, mrk. Asko. Fryser, mrk. Asko. Opvaskemaskine, mrk. Hotpoint. Microovn, mrk. ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

Afvigelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet følgende bygninger afviger fra BBR:

Carport/udhus: Bygningen er lidt større end registreret og en del af bygningen er registreret som selvstændig bygning 3.

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler."

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af de førnævnte forhold samt omkostninger i forbindelse hermed.

Solfanger:

Der er monteret 2 stk. ældre solfangerne på ejendommens tag. Solfangerne bruges til opvarmning af vand og er funktionsduelige.

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.



Adresse: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025



Adresse: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.854	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.989	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.213	Tinglysningsskødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	2.219.307
Grundejerforening	kr.	1.050	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	133			
Ejerudgift i alt 1 år		28.252			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.094 md./ 145.129 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.707 md./ 116.481 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: 28.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Tjørnevej 54, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 36124216
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 28.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.427.035	1.434.172	1.436.281	DKK	3,07	126.532	15,25	3,25			Nej	

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