



REAL

Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
1.045.000
55.000
974

Grund m2

1.074

Sagsnr. **36525349**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

Formulærens 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: Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525349
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til **Blåbærsvinget** – Fensmarks nyeste og mest attraktive udstykning, **Holmegaard Høj**. Her udbydes nu **10 store helårsgrunde**, ideelle for jer, der ønsker at skabe det perfekte hjem for familien – lige fra bunden.

Her får I:

Velproportionerede grunde fra 920 m² til hele 1.363 m²

Lukket og fredelig villavej, tryk for både store og små

God afstand mellem husene – her er luft og lys omkring jer

Kun naboer til to sider, så I kan nyde jeres private uderum i fred

Perfekt orientering i forhold til solen – oplagt til solrige terrasser, drivhus eller en skøn have med plads til leg og afslapning

En tryk og nærværende hverdag for hele familien

Området er som skabt til børnefamilier. Her bor I i **naturskønne og rolige omgivelser**, og alligevel tæt på alt det, der gør hverdagen nem. Skole og daginstitutioner nås på under 5 minutter på cykel, og både indkøb og offentlig transport er lige i nærheden.

Kun ca. 8 km væk finder I Næstveds mange butikker, caféer og kulturliv – perfekt til en lørdagstur med familien.

Et godt sted at vokse op

Holmegaard Høj er kendetegnet ved **plads og frihed** – både ude og inde. Udstykningen har hyggelige, snoede veje og en afslappet atmosfære. Her er plads til at bygge nyt og tænke langsigtet – både når det gælder jeres boligdrømme og energiforbrug.

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: Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525349
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.01.2026



Adresse: Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525349
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.01.2026





Adresse: Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525349
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 7 s Kalkerup By, Fensmark
BFE-nr.: 100485958
Parcel nr.: del nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles/privat
Kloak: NK-Forsyning/Envafor

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Grundværdi: 1.045.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 836.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.074 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025 (forslag)
Holmegaardhøj - 3.1 B9
Fensmark - 3.1 B12
Holmegaardhøj - 3.1 B9 (forslag)
Fensmark - 3.1 B12.1 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

F.8.1 (Holmegaardhøj) Areal til boligbebyggelse og detailhandel vest for Næstvedvej

Servitutter:

05.09.2007 - Dok om bredbånds anlæg. Ej til hinder for prioritering
30.01.2008 - Dekl. for kabler og evt. transformerstation
13.09.2023 - Servitut om bebyggelsesregulerende og arkitektoniske bestemmelser

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået da grunden er under udstykning og endnu ikke vurderet. Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning herom hos egen rådgiver.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten udgør 25%.

Tage skal udføres med en taghældning på mellem 25-45 grader og dækkes med uglaseret lertegl i røde nuancer. Ydremure skal fremstå i blank tegl, pudsede tegl eller træværk i jordfarver, herunder sort, hvid og grå nuancer. Tagrender og nedløb må kun udføres i metal. Vinduer og døre må kun udføres i træ eller metal eller kombination af disse. Der skal være levende hegn med en max højde på 180 cm.

Grundejerforeningen

Udstykningen forventes at blive en del af grundejerforeningen Slangen. Der kan læses mere om grundejerforeningen via følgende link; <https://holmegaardhoej.dk/gf-slangen/>

Grundejerforeningen Slangen er en del af den fælles grundejerforening Holmegaard Høj - se mere herom via dette link; <https://holmegaardhoej.dk/fgf-holmegardhoej/>



Adresse: Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525349
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der henvises til side 5

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Der henvises til side 5

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525349
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundejerforening, ANSLÆT	kr.	8.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000
		3.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
			I alt	kr.	1.053.150
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		11.693			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.104 md./ 73.254 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.887 md./ 58.648 år v/25,00%
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% 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:

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Blåbærsvinget 35, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525349
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.01.2026

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

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Slangen Michael Hofmann

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Byggemodningsforhold:

Sælger bekoster og sørger for byggemodning og tilslutning, dog på nær varmekilde.

Der er mulighed for tilslutning til henholdvis Fensmark Fjernvarme eller etablering af en varmepumpe (luft til vand).

Tilslutning til Fensmark Fjernvarme koster 22.500 kr. + udgift til stikledning pr. m2. Der henvises iøvrigt til deres tarifblad herom - <https://www.fensmarkfjernvarme.dk/media/kwvi2jzv/tarifblad-1-januar-2025.pdf>

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, ligesom lånetilbud ligeledes er baseret på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.