

REAL



Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	91
Kontant	2.525.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.841	Grund m ²	361
Byggeår	2022	Energimærke	A2020

Sagsnr. **36525331**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens 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: Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.525.000

Sagsnr.: 36525331
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 28.04.2026



Velkommen til et unikt rækkehus i Fensmark – Et hjem, der kombinerer funktionalitet, design og naturskønne omgivelser!

Drømmer du om at bo i en bolig, hvor hver en detalje er gennemført med omtanke og elegance? Dette smukt specielt designede rækkehus på 90m² er skabt af en lokal bygningsingeniør, som har forvandlet pladsen til et mesterværk af funktionalitet og stil. Med loftshøjder på op til 3,1 meter og ekstra store vinduer, får du en lys og rummelig bolig, der emmer af åbenhed og varme. Boligen er beliggende i enden af en stille vej, og med en fantastisk udsigt over de omkringliggende marker, får du her et hjem med både privatliv og naturskønne omgivelser. Og samtidig er du tæt på alt det, du behøver i hverdagen.

<h3 data-start="1020" data-end="1035">Her får du:</h3>• En rolig og attraktiv placering i det centrale Fensmark, hvor både skole og daginstitution er inden for kort afstand, SuperBrugsen ligger kun 650 meter væk – nemt at komme til, når der skal handles.

Boligen byder på et væld af kvalitetsløsninger: **Højt niveau af materialevalg:** Smukke, specielt designede 3-lags vinduer (Rationel træ/alu) og indvendige spots, mange med dæmpere, skaber en elegant atmosfære i hele hjemmet.

- **Kvalitetskøkken fra Aubo:** Et funktionelt og stilrent køkken med skuffer i stedet for underskabe, integreret opvaskemaskine, køl/fryseskab og indbygningsovn – alt designet med både æstetik og funktionalitet for øje. **Luksuriøst badeværelse:** Loftshøjde op til 3 meter, væghængt toilet, Grohe armaturer og et elegant Unidrain afløb. **Gulvvarme** i hele boligen og et **ventilationsanlæg** med styrepanel sikrer et godt indeklima hele året rundt.

- **Carport og skur:** Carporten er opført med vedligeholdelsesfrie cembrit-plader, så du slipper for ekstra vedligehold. Huset er også klargjort til fremtidens behov med bl.a. ladestander til elbil og overvågningsskærm ved både hoveddør og indkørsel.

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.

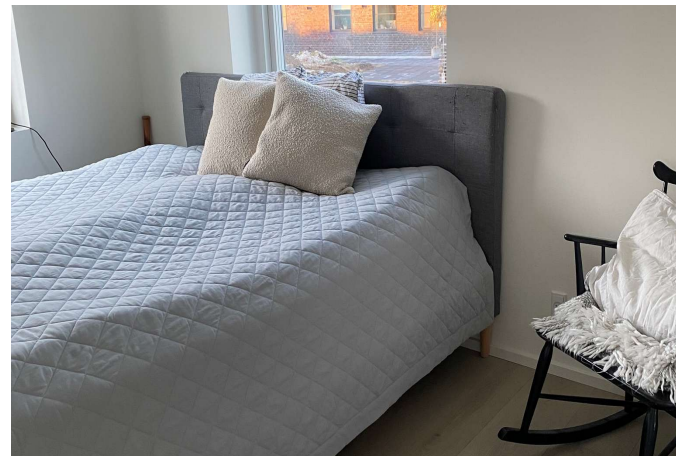
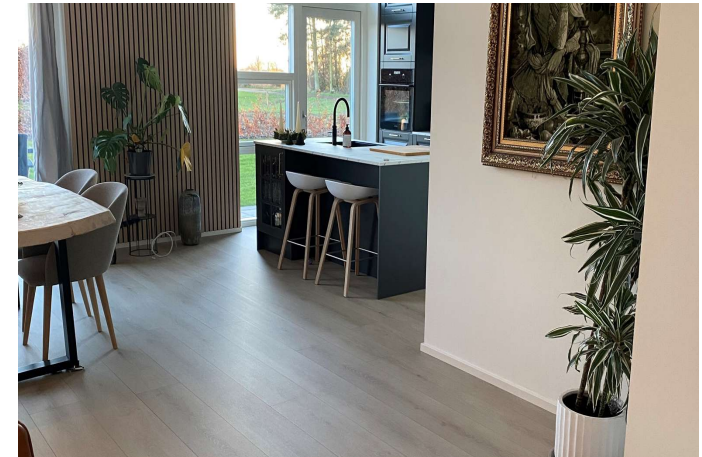
Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow



Adresse: Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.525.000

Sagsnr.: 36525331
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

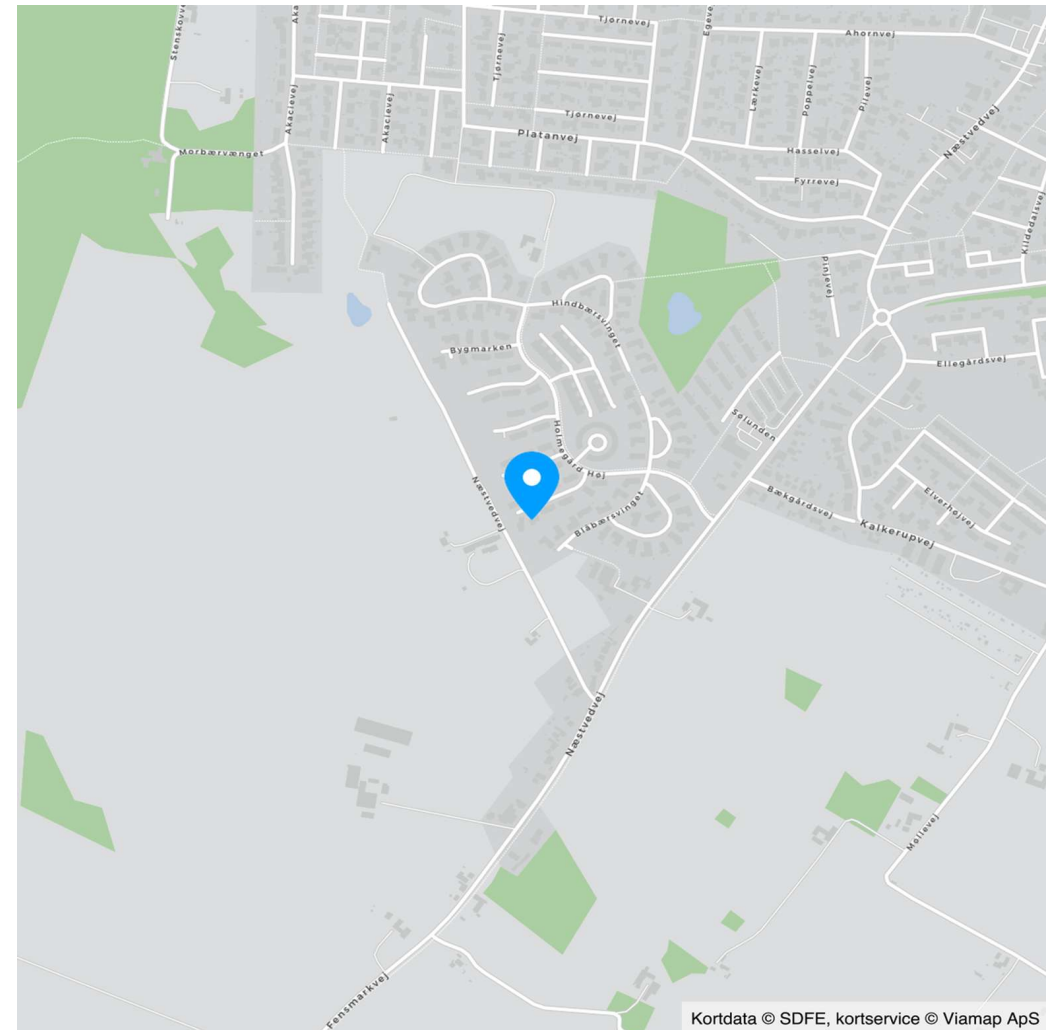
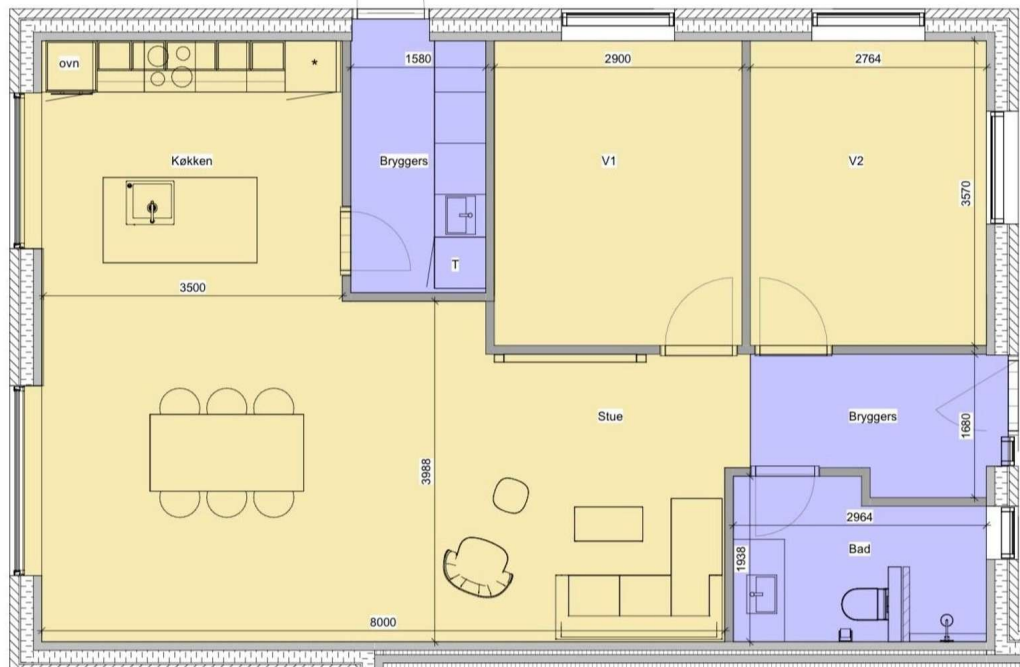
Dato: 28.04.2026



Adresse: Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.525.000

Sagsnr.: 36525331
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 28.04.2026





Adresse: Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.525.000

Sagsnr.: 36525331
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Halvt dobbelthus
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 8tr Fensmark By, Fensmark
BFE-nr.: 100339471
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.920.000
Grundværdi: 489.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.536.000
Grundlag for grundskyld: 391.200

Arealer**

Grundareal: 361 m²
Boligareal i alt: 91 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 m²
Udhus: 9 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: 06.11.2008 - Dok om grundejerforening -
- Nr. 2: 30.04.2019 - Servitut

Planer

Kommuneplan 3.1 B9 - Holmegaardhøj
Lokalplan F.8.1 - F.8.1 (Holmegaardhøj) Areal til boligbebyggelse og detailhandel vest for Næstvedvej
Lokalplan F.8.1. Holmegaardhøj
Næstvedstrategien 2023-2035

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplanen 2025.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.525.000

Sagsnr.: 36525331
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.: 7.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 A2020



Adresse: Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.525.000

Sagsnr.: 36525331
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.834	Kontantpris	kr.	2.525.000
Grundskyld	kr.	3.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.050
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.358
Grundejerforening	kr.	2.300	I alt	kr.	2.552.408
Husforsikring	kr.	4.500			
Rottebekæmpelse	kr.	125			
			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.	22.091			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.743 md. / 164.913 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.055 md. / 132.665 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Havremarken 9B, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 2.525.000

Sagsnr.: 36525331
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 28.04.2026

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:

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Kuberne
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

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.

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

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.

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.