



REAL

Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	1.425.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.809	Grund m ²	805
Byggeår/ombygget	1969/1972	Energimærke	D

Sagsnr. **365348**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / 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: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 365348
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026



Velindrettet etplansvilla centralt i Fuglebjerg

På en rolig villavej i Fuglebjerg udbydes nu en velindrettet etplansvilla, der hurtigt vil kunne tage form som et sandt drømmehjem. Planlægningen er allerede på plads, materialerne er gode, og haven er grøn. Dertil kommer den attraktive beliggenhed, der placerer jer med gåafstand til alle dagligdagens fornødenheder såvel som pendlermuligheder til Næstved og Slagelse.

Byggeåret hedder 1969, og meget af den oprindelige 60'er-charme er heldigvis velbevaret. Her er indbyggede skabe, farvede klinker på badeværelset, en skøn udestue og store vinduespartier. Med andre ord en rigtig perle, hvor I kan sætte eget præg og dermed skabe et stemningsfuldt hjem, der kombinerer nyt og gammelt. Planløsningen er, som det så ofte er med denne slags boliger, skræddersyet til familielivet. Her er tre gode soveværelser, to badeværelser og køkken-alrum i forbindelse med en rummelig dagligstue. Vi må heller ej forglemme den hyggelige udestue, og indretningen fuldendes af både entré og et praktisk bryggers, der er forbundet til carporten via to udhuse, som giver opbevaringsplads og sørger for, at I kan komme tørskoede ind på regnfulde dage.

Matriklen har derudover en rigtig god størrelse, idet den giver plads til udeliv, mens behovet for havearbejde ikke tager over. Her er både en jævn græsplæne og masser af frodig beplantning, som man kun finder i gamle haver, og mellem stuen og udestuen er der placeret et helt ugeneret terrasssemiljø, som får sol fra sydøst.

Beliggenheden i Fuglebjerg giver jer alt, I har brug for i det daglige. Indkøb, skole, dagtilbud og fritidsaktiviteter er inden for gåafstand, og byen byder på et velfungerende lokalliv med foreninger og godt naboskab. Desuden ligger Fuglebjerg dejligt omgivet af natur og landlige omgivelser, mens placeringen ligeledes er strategisk med cirka 20 minutters kørsel til både Næstved og Slagelse.

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: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 365348
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026



Stue



Køkken



Værelse



Badeværelse

Adresse: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 365348
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026



Værelse



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.425.000

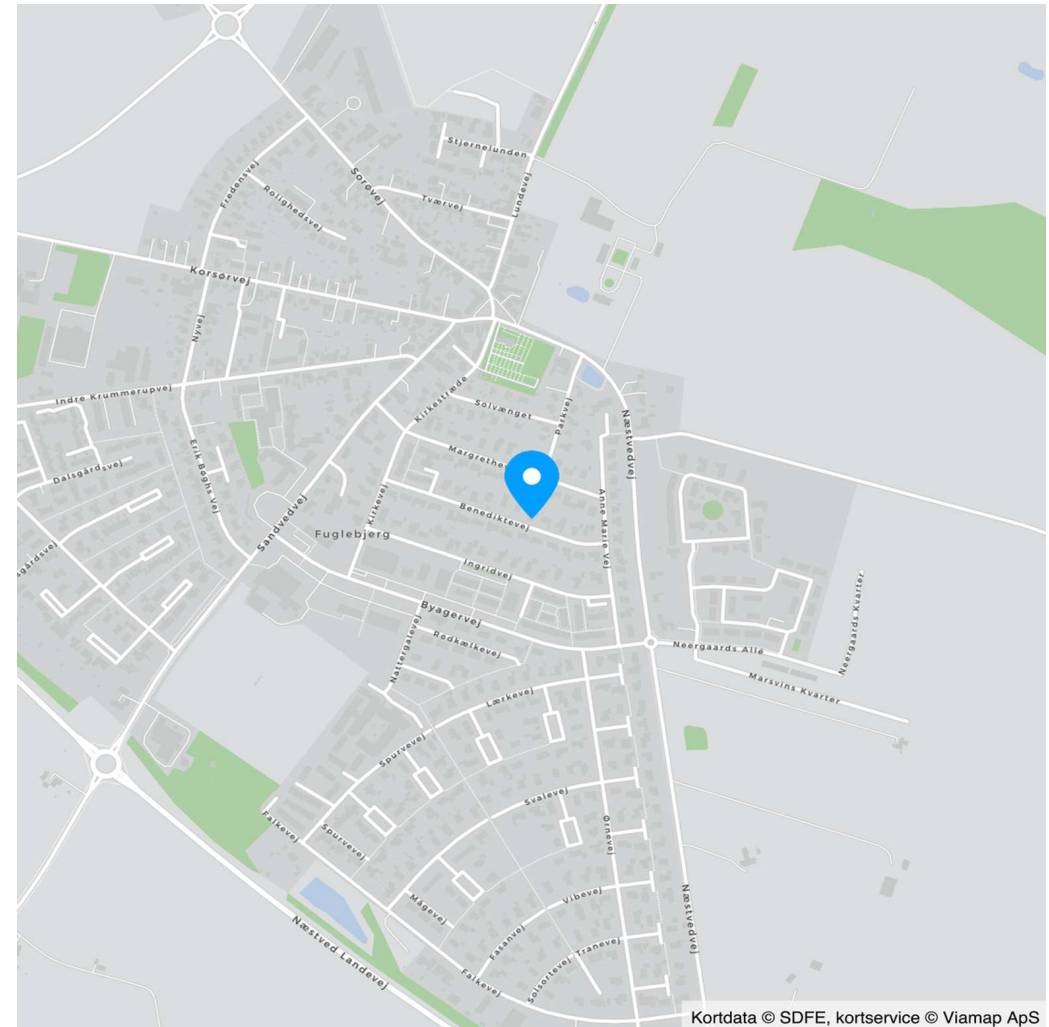
Sagsnr.: 365348
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





Adresse: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 365348
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	2bt Fuglebjerg By, Fuglebjerg
BFE-nr.:	2518613
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.367.000
Grundværdi:	408.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.093.600
Grundlag for grundskyld:	326.400

Arealer**

Grundareal:	805 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	23 m ²
Carport:	17 m ²

** 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: 09.05.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035
Kommuneplan 5.1 B5.1 - Fuglekvarteret
Kommuneplan Tillæg - Turisme - Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (Forslag)
Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (Forslag)

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2025, Turismetillæg til Planstrategi 2016 (Forslag) samt Varmeforsyning.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 365348
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.800 Forbrug: 23.210 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
 Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 365348
 Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.577	Kontantpris	kr. 1.425.000
Grundskyld	kr.	3.199	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.450
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr. 1.443.517
Husforsikring	kr.	9.297	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.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.712		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.804 md. / 93.653 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.278 md. / 75.331 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Benediktevej 19, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 365348
Ejerudgift/md.: kr. 1.809

Dato: 20.07.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

AFVIGELSER I FORHOLD TIL BBR OG TILSTANDSRAPPORT

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 01.07.2026:

- Udestue er ikke anført i BBR.
- Udhus er ikke anført i BBR.

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor kirkebyggelinje, jf. Ejendomsdatarapport.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

VI ARBEJDER 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 finansiering.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og helt uforpligtende.

Fibernet?

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.