

Blåbærsvinget 33, Fensmark, 4684 Holmegaard

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**1.015**
Kontant	**1.175.000**		
Udbetaling	**60.000**		
Ejerudgift	**1.059**		

Sagsnr. **36525348**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Blåbærsvinget 33, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.175.000

Sagsnr.: 36525348
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 21.10.2026



Drømmer I om at bygge jeres eget hjem i rolige og børnevenlige omgivelser?

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, tryg 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 tryg 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Blåbærsvinget 33, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.175.000

Sagsnr.: 36525348
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 21.10.2026







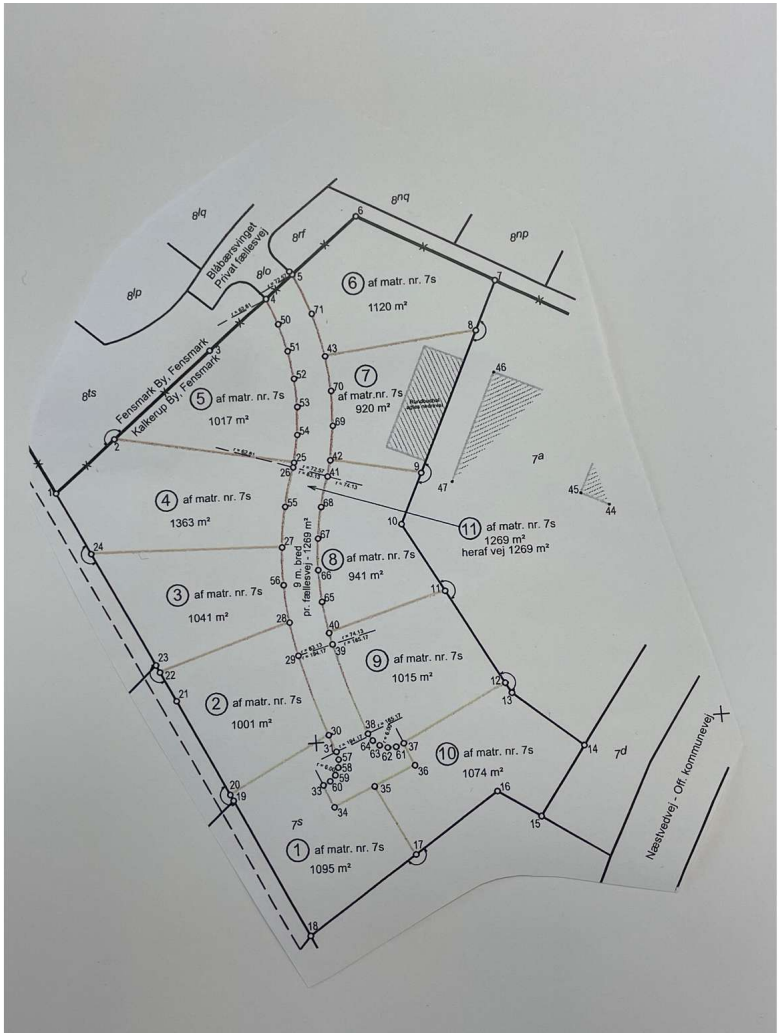

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

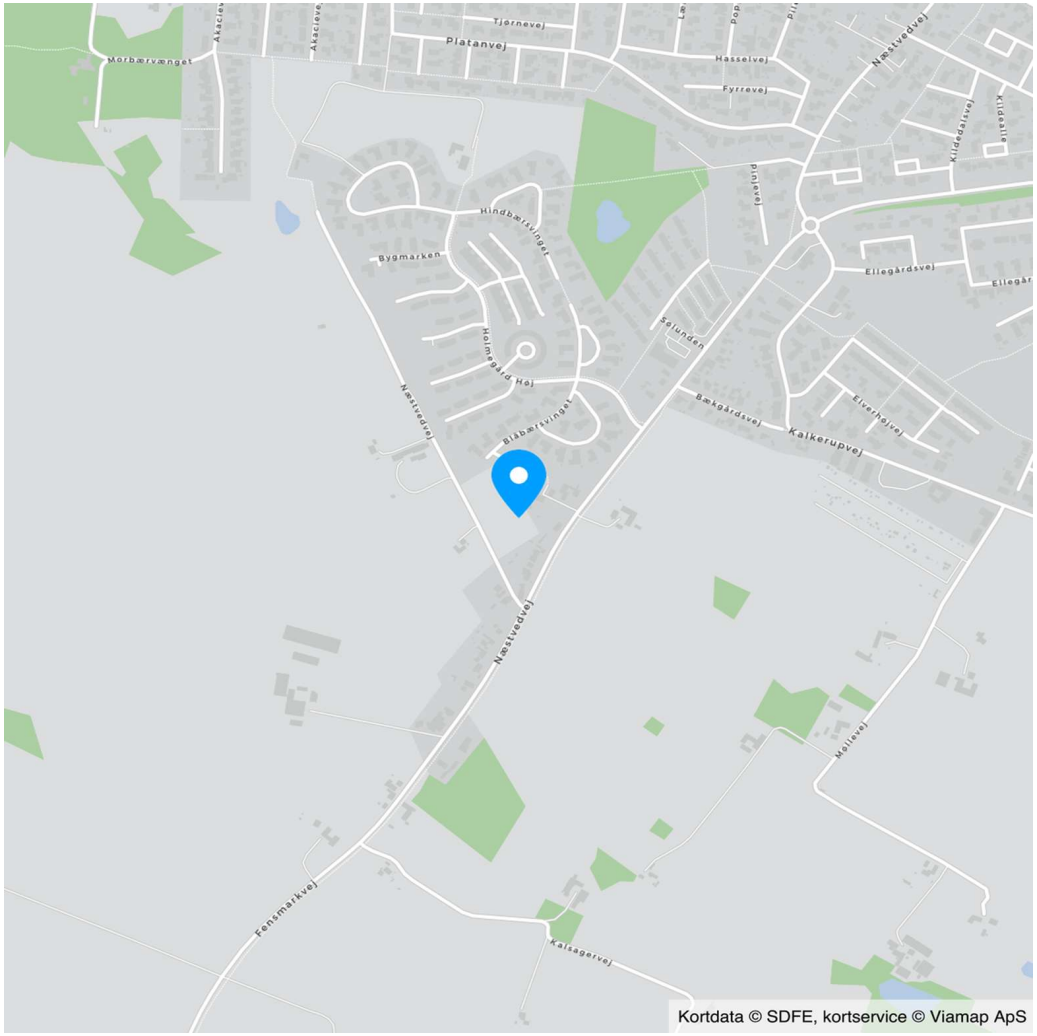
RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Blåbærsvinget 33, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.175.000

Sagsnr.: 36525348
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 21.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Blåbærsvinget 33, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.175.000

Sagsnr.: 36525348
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Helårsgrund
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	7 s Kalkerup By, Fensmark
BFE-nr.:	100485958
Parcel nr.:	Del nr. 9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Grundværdi:	1.175.000
Grundlag for grundskyld:	940.000

Arealer

Grundareal udgør: 1.015 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bredbåndsanlæg. Ej til hinder for prioritering
Servitut nr. 2 - Dekl. for kabler og evt. transformerstation
Servitut nr. 3 - Servitut om bebyggelsesregulerende og arkitektoniske bestemmelser

Planer

Kommuneplan 3.1 B9 - Holmegaardhøj
Kommuneplan Fensmark 3.1. B12
Lokalplan F.8.1 - F.8.1 (Holmegaardhøj) Areal til boligbebyggelse og detailhandel vest for Næstvedvej
Næstved Strategien 2023-2035

Grunden er tillige omfattet af Kommuneplan 2025 - se via link;
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1750240934760.pdf

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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.

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger bekoster og sørger for byggemodning og tilslutning, dog på nær varmekilde.Der er mulighed for etablering af en varmepumpe (luft til vand), el- eller jordvarme.

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 er mulighed for etablering af en varmepumpe (luft til vand), el- eller jordvarme.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Blåbærsvinget 33, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.175.000

Sagsnr.: 36525348
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	9.212
Grundejerforening, ANSLÅET	kr.	3.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.712

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.175.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
I alt	kr.	1.183.950

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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 7.141 md. / 85.693 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.597 md. / 67.160 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, ligesom lånetilbud ligeledes er baseret 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: Blåbærsvinget 33, Fensmark, 4684 Holmegaard
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.175.000

Sagsnr.: 36525348
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 21.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Kommende bebyggelse jf. lokalplanen F.8.1 (område parcel1-9) samt servitut af 23.09.2023
Bebyggelsesprocenten udgør 25% og bebyggelsen må opføres i 1 eller 1 1/2 etage.

1. Tage skal udføres med en taghældning på mellem 25 – 45 gr. og dækkes med uglaserede lertegl i røde nuancer.
2. Ydermure skal fremstå i blank tegl, pudsede tegl eller træværk i jordfarver, herunder sort, hvid og grå nuancer.
3. Tagrender og nedløb må kun udføres i metal.
4. Vinduer og døre må kun udføres i træ eller metal eller kombination af disse.
5. Hegning etableres som hæk eller levende hegn med en maks. højde på 180 cm. (Hegnslovens bestemmelser)

Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat ud fra kontantprisen 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.

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-holmegardhoj/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.