



REAL

## Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>136</b> |
| Kontantpris | <b>1.665.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.716</b>         | Grund m2    | <b>924</b> |
| Byggear     | <b>1978</b>          | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **36525321**

---

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://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](http://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: Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg  
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 36525321  
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 23.01.2026



## Beskrivelse:

På en stille og fredelig villavej i Fuglebjerg ligger denne overordentligt velholdte ejendom, der ikke alene toner frem med en attraktiv indretning, men også byder på en fortrinlig beliggenhed tæt på alle hverdagens gøremål. Haven er der heller ikke noget at udsætte på. Velkommen til.

Adressen udmærker sig ved at kombinere korte afstande til hverdagens gøremål og fin natur. Inden for en radius af bare en kilometer kan I tilgå skole, pasningstilbud og indkøb, mens I også er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om alskens fritidsaktiviteter og busforbindelser. Åbne marker, skove og søer er alt sammen i cykelafstand.

Udefra fremstår villaen med en nydelig rødstensfacade. Vinduerne er hvide, og det samme er træværket ved gavle og udhæng. Inden døre fortsætter det velkomponerede udtryk, og især vil det rige lysindfald i den store stue tiltrække sig stor opmærksomhed. De markante glaspartier skaber et formidabelt lysindfald.

Køkkenet er stort, så der er masser af plads til et spisebord, og herpå følger endnu fire værelser, der kan indrettes på et hav af måder, så det matcher jeres behov og præferencer. I forlængelse af køkkenet råder I over et praktisk bryggers med egen indgang, og ved entréen er der to badeværelser.

Haven er, præcis som huset, veltilrettelagt. Der er flere terrasser med fortrinlige solforhold, og samtidig er den grønne del af grunden let at holde. Der er også en garage og et disponibelt rum under samme tag.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning eller yderligere information allerede i dag.

## 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: Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg  
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 36525321  
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 23.01.2026



Stort køkken/alrum med udgang til terrasse



Dejlig lys opholdsstue med brændeovn



Dejlig lys opholdsstue med udgang til terrasse



4 gode værelser



2 pæne badeværelser



God rummelig garage

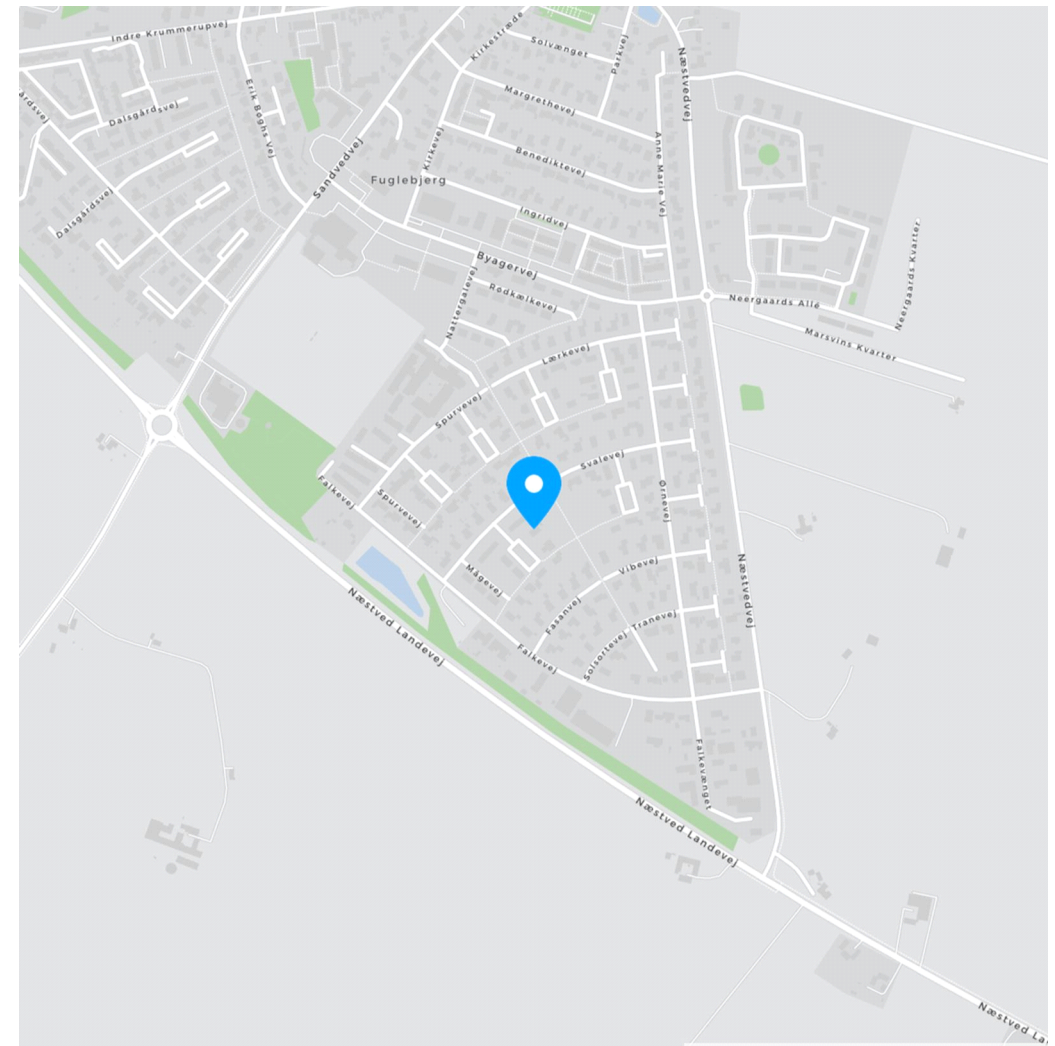
Adresse: Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg  
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 36525321  
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 23.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg  
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 36525321  
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 23.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Næstved                              |
| Matr.nr.:           | 2 kv Fuglebjerg By, Fuglebjerg       |
| BFE-nr.:            | 2518823                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Fuglebjerg Vandværk                  |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Pillefyr                             |
| Opført/ombygget år: | 1978                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.310.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 450.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.048.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 360.000 kr.   |

##### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 924 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 136 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Garage:           | 59 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan /rammedel:**

Kommuneplan 2025  
Fuglekvarteret 5.1 B5.1  
Ved Fuglekvarteret 5.1 F4  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

##### **Lokalplan:**

Ingen

##### **Øvrige planer:**

Spildevandsplan  
Varmeforsyning

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 04.06.1973 lbnr. 6573-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
Indeholder bestemmelser om salg Filnavn: 23\_R\_320

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg  
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 36525321  
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 23.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 3,00 Ton  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og varmepumpe  
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 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Overtagelse**

**Der er først mulighed for overtagelse d. 01.08.2026.**

##### **Fibernet**

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

##### **Afvielser i forhold til BBR og tilstandsrapport:**

Der gøres opmærksom på, at der er afvielser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport: Brændeskur er ikke anført i BBR.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 afvielser 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.

##### **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: Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg  
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 36525321  
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                       |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.345  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                     | kr. | 1.665.000 |
| Grundskyld        | kr. | 3.528  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                           | kr. | 7.922     |
| Renovation        | kr. | 3.499  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                               | kr. | 11.850    |
| Husforsikring     | kr. | 7.164  | I alt                                                                                                                      | kr. | 1.684.772 |
| Skorstensfejning  | kr. | 913    |                                                                                                                            |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 145    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5 |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

20.593

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.968 md./ 107.614 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.282 md./ 87.379 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 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: 21.01.2026  
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: Mågevej 40, 4250 Fuglebjerg  
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 36525321  
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 23.01.2026

**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.: Nej**

**Tilbehør:**

Køleskab, mrk. Siemens  
Emhætte  
Indbygningsovn, mrk. Siemens  
Kogeplade, mrk. Siemens  
Opvaskemaskine, mrk. Siemens  
Vaskemaskine, mrk. Samsung  
Tørretumbler, mrk. Siemens

**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.

**Standardfinansieringsforbehold:**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.