



REAL

REAL

71 99 71 29
TIL SALG

Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	86
Kontantpris	440.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.481	Grund m2	651
Byggear/ombygget	1875/1960	Energimærke	G

Sagsnr. **36525290**

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: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

I udkanten af Vejlø tæt på fjord, slot og skov finder I dette ældre bindingsværkshus, der nu udbydes som et ærligt håndværkertilbud. Her er der ikke tale om en bolig, der står klar til indflytning. Tværtimod kræver det en indsats fra bunden – men for den rette, med hænderne skruet godt på og en forkærlighed for historisk charme, er her mulighed for at skabe noget helt særligt. Det er ikke en bolig, der kan rives ned og bygges op fra ny, og heldigvis for det. For en tidsomme som denne rummer noget, der ikke bare lige kan genskabes.

Ejendommen fremstår med sort bindingsværk og gule tavl og ligger på en grund med en tilgroet have, der i dag fremstår vild og nærmest urørt, men med gode muligheder for at blive forvandlet til en hyggelig oase. Et drivhus står allerede klar, og med lidt arbejde kan også uderummet blive et aktiv for ejendommen.

Indendørs bliver det hurtigt tydeligt, at intet er nyt, og alt skal ordnes. Med den nuværende indretning får man et separat køkken, en rummelig stue, toilet ved entréen og to værelser. Hertil kommer tre skure, som er integreret i huset og tilgås udefra. Om man vil bevare planløsningen eller tænke helt nyt, er op til køberen, men sikkert er det, at her er plads til at forme boligen indvendigt efter egne behov og idéer.

Beliggenheden giver adgang til nogle af Sydsjællands skønneste omgivelser. Karrebæk Fjord, Gavne Slot og Enø er alle inden for kort køreafstand, og det samme gælder Svinø Strand og det charmerende Karrebæksminde. Samtidig er I ikke langt fra Næstved, hvor byliv, butikker og hverdagens fornødenheder er lige ved hånden.

Kort fortalt: En bolig med tydelige projekter, men også med historie, charme og potentiale for den, der tør tage fat.

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: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025



Adresse: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



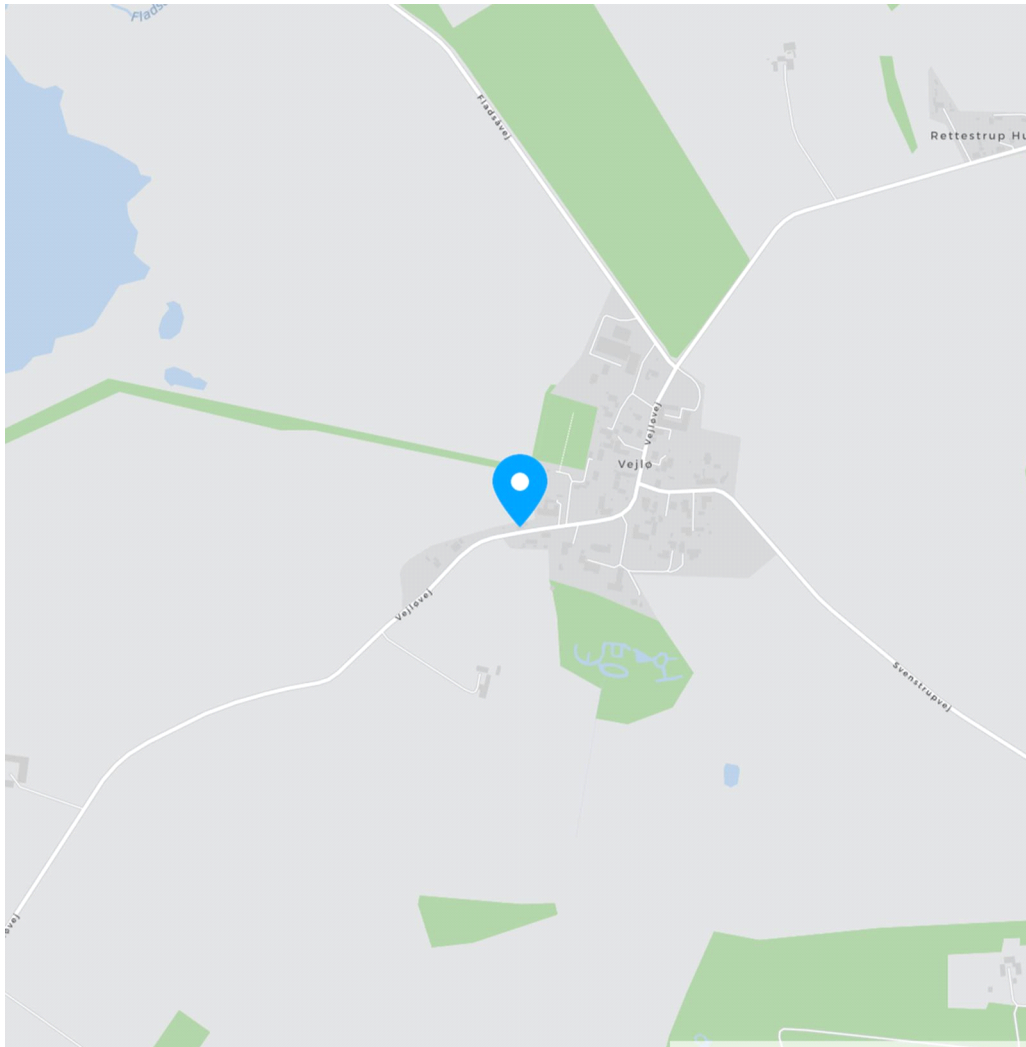
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025





Adresse: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 22 Vejlø By, Vejlø
BFE-nr.: 2569930
Zonestatus: Landzone
Vand: NK-forsyning
Vej: Offentlig
Kloak: NK-forsyning
Varmeinstallation: Brændeovn
Opført/ombygget år: 1875/1960

Arealer*

Grundareal: 651 m²
Boligareal i alt: 86 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 15 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 899.000 kr.
Grundværdi: 634.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 719.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 507.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Øvrige planer:

Varmeplan
Spildevandsplan Næstved Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.06.1960 lbnr. 954681-28 Tillægstekst Dok om forbud mod ombygning af eller tilbygning mv
Nr. 2 lyst d. 11.01.1994 lbnr. 1933-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 28_M-N_317
Nr. 3 lyst d. 11.07.1996 lbnr. 20776-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, alt tillige Z122 Filnavn: 28_A-N_467

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, mrk. Gorenje
Vaskemaskine, mrk. Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Bank
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.: 27.815.364 Forbrug: 23.979,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.668	Kontantpris/udbetaling	kr.	440.000
Grundskyld	kr.	4.971	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	444.550
Husforsikring	kr.	4.329			
Skorstensfejning, ANSLÆT	kr.	670	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	115	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

17.766

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.409 md./ 28.904 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.937 md./ 23.240 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% 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: 17.12.2025
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: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025

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

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Servitut

Der er på ejendommen tinglyst en servitut med bestemmelse om, at der ikke fremtidigt må foretages ombygning af eller tilbygning til huset uden Gavnø Gods har godkendt projekteret tilbygning ved den nordre gavl, samt at grunden ikke yderligere bebygges, således at ejendommen som helhed stedse fremtræder som et beboelseshus på landet.

Kirkebyggelinje

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Bevaringsværdi

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret med bevaringsværdi 4.

Afviselser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviselser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 08.07.2025:
Carport på 25 m2 samt drivhus på 6 m2 er ikke godkendt og anført på BBR.

Brændeovn:

Der findes [angiv antal] brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Ejerskifteforsikring:

Der er givet afslag på tilbud om ejerskifteforsikring fra forsikringsselskaberne.

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.

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.



Adresse: Vejløvej 68, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 440.000

Sagsnr.: 36525290
Ejerudgift/md.: kr. 1.481

Dato: 17.12.2025

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

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres 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.