



**REAL**

## Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>1.735.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.611</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>589</b>
Byggeår	<b>1984</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **36526446**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülou](http://www.realmaeglerne.dk/bybülou)

## 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: Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 36526446  
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 10.04.2026



### Skøn villa med central beliggenhed i Glumsø

Ønsker du at bo centralt og tæt på både togstation, indkøb og flot natur? Så skal du glæde dig til at se denne fine etplansvilla fra 1984, der ligger i Glumsø, en hyggelig by mellem Sorø og Næstved. Murstensejendommen byder på 116 m<sup>2</sup> og har en særdeles god indretning med tre værelser, en rummelig stue og mange muligheder. Du får desuden en glimrende udestue med kig til den velanlagte have.

Fra carporten kan du gå direkte ind i bryggerset og videre til spisekøkkenet, hvilket giver dig mulighed for at komme tørskoet ind med dagligvarerne. Køkkenet fremstår indbydende og funktionelt med ovn i ergonomisk højde samt et større glasparti, der skaber et gennemgående lysindfald mellem de to leverum. Den tilstødende stue har en gavmild størrelse, og dermed kan du nemt indrette dig med spiseplads og sofagruppe. Herfra er der desuden udgang til en skøn udestue med markante vinduespartier, der giver et dejligt lysindfald og frit kig til haven. Planløsningen fuldendes af en rummelig entré, et badeværelse med brus samt tre værelser, hvilket gør boligen til et oplagt valg til børnefamilien eller dig, der ønsker masser af plads til hjemmekontor og hobbyer.

Den 589 m<sup>2</sup> store grund byder endvidere på en betragtelig indkørsel, et redskabsskur samt en hyggelig have med flotte bede og plads til leg. De solrige sommeraftener kan nydes på den vestvendte terrasse, der også har en dejlig udsigt til haven.

Ejendommen befinder sig på et lukket vænge centralt i den sydsjællandske stationsby Glumsø, hvorfra du får let adgang til alle dagligdagens gøremål. Bibliotek, indkøb, biograf og regionaltoget ligger inden for gåafstand, og det samme gælder Susåskolen, afdeling Glumsø, Glumsø Hallen, daginstitution samt søbadet ved Glumsø Sø. I området er der også flere hundeskove og et væld af glimrende naturoplevelser.

### 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: Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 36526446  
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 10.04.2026



Køkken



Indendørs



Indendørs



Stue



Indendørs



Indendørs



Adresse: Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø  
Kontantpris: kr. 1.735.000

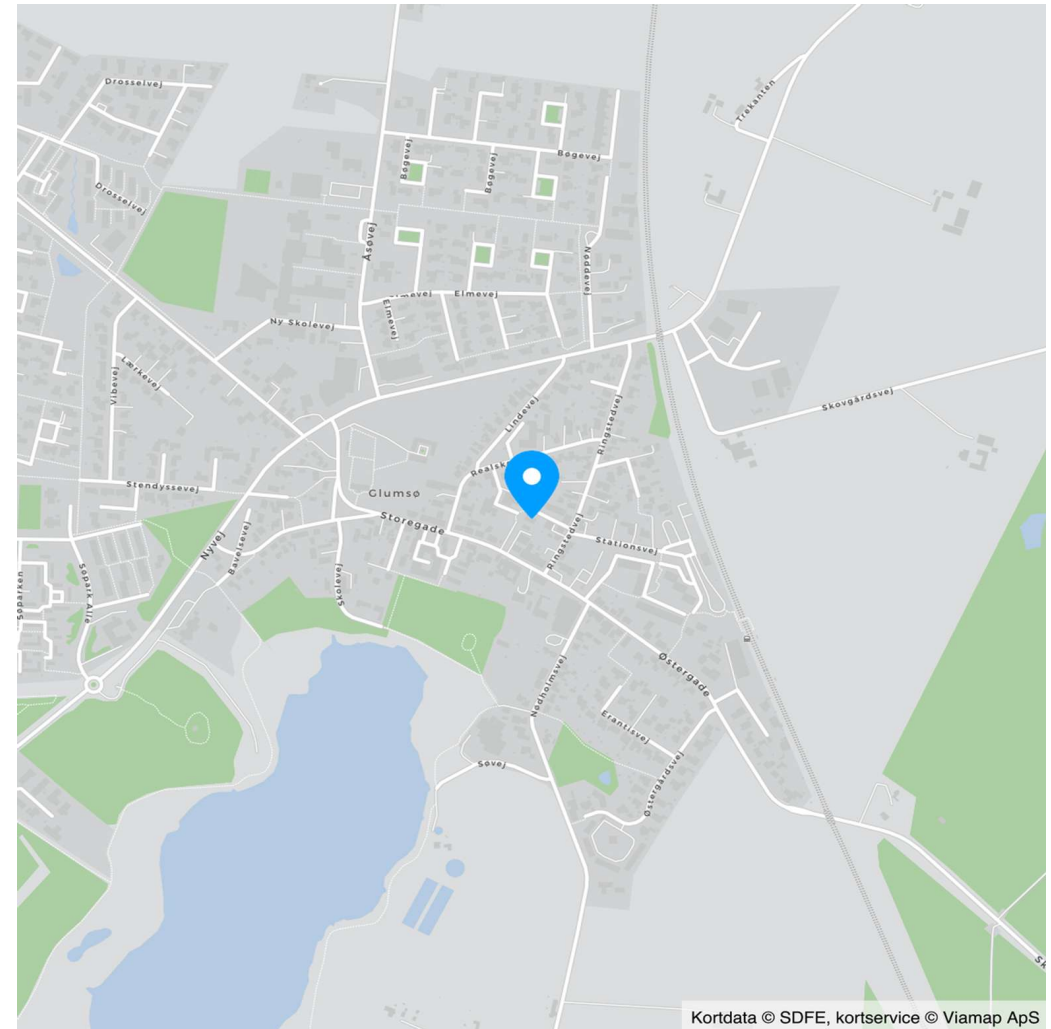
Sagsnr.: 36526446  
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 36526446  
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	16æ Glumsø By, Glumsø
BFE-nr.:	2554468
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.493.000
Grundværdi:	631.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.194.400
Grundlag for grundskyld:	504.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	589 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	116 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	19 m <sup>2</sup>
Carport:	34 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 14.02.1924 - Dok om vandværk mv

**Planer**

Kommuneplan 11199529 - Varmeplan 2022-2030  
Kommuneplan 4.1 B1.3 - Glumsø  
Kommuneplan 4.1 C1.1 - Glumsø  
Lokalplan G.11.1 - G.11.1 centerområde i Glumsø  
Lokalplan GL.C.1.5 - GL.C.5.1 Boligområde ved Ringstedvej (ældreboliger)

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: Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 36526446  
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Afvielser i forhold til BBR og tilstandsrapport**

Der gøres opmærksom på, at der er afvielser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 27.03.2026:  
- Skur: Bygningen er ikke anført i BBR.  
- Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.412.265 Forbrug: 1.244 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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: 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 C



Adresse: Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 36526446  
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.091	Kontantpris	kr.	1.735.000
Grundskyld	kr.	4.947	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	132	I alt	kr.	1.754.996
Husforsikring	kr.	4.660	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.	19.329			

**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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.520 md. / 114.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.658 md. / 91.895 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: 25.03.2026

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: Ringstedvej 5B, 4171 Glumsø  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 36526446  
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 10.04.2026

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

# 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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.