

REAL



Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	124
Kontantpris	3.495.000	Andre bygninger	730
Ejerudgift	2.455	Grund ha	2,0918
Byggear	1992	Energimærke	C

Sagsnr. **630L016**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted / Tlf. 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

Salgsopstilling

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak
CVR-nr. 19679330
Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted
Tlf. 57618400 / ringsted@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/ringsted

REAL

Formularens 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: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Sjældnen udbudt ejendom med 512 kvm stor lade fra 1992 og 187 kvm stort maskinhus fra 1979. Højloftet med metalbærende stolper som giver mange anvendelsesmuligheder.

Opvarmes med pillefyr.

Mini-rensningsanlæg med udledning til markdræn.

FIBERNET fra FIBIA.

Stuehus er ca. 190 kvm bolig fra 1992, opført i røde mursten med helt nyt sort bølgeeternittag skiftet i år 2023.

Boligen indeholder :

Bryggers med indgang og skabe, vinkel-fordelingsgang / entre med trappe til 1.salen, 2 værelser, værelse med skydedørs-garderobe, badeværelse med bruser, wc, skabsarrangement med håndvask og gulvvarme, lyst køkken med god spiseplads samt lys opholdsstue med glaskarnap.

1.salen indeholder :

Repos, stor opholdsstue samt 2 værelser.

20.918 kvm stor anlagt grund med bl.a. terrasse, græsplæner, gårdsplads samt mulighed for dyrehold.

EN SJÆLDEN UDBUDT EJENDOM MED LØBENDE FORBEDRINGER OG MANGE ANVENDELSESMULIGHEDER, SOM SKAL SES OG OPLEVES.

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: Søren Bak

Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

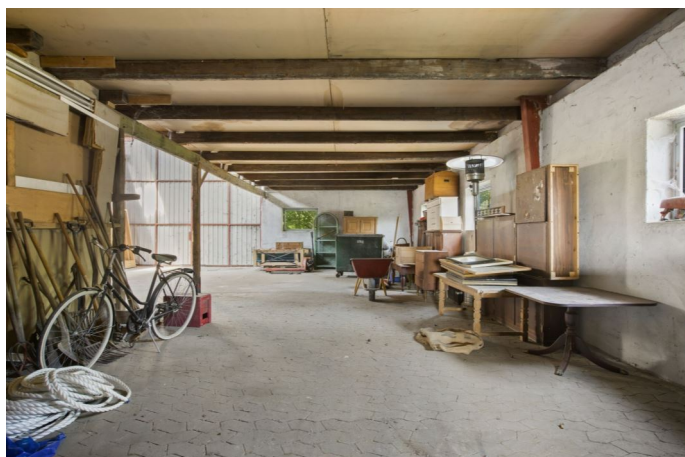
Dato: 18.11.2025



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025



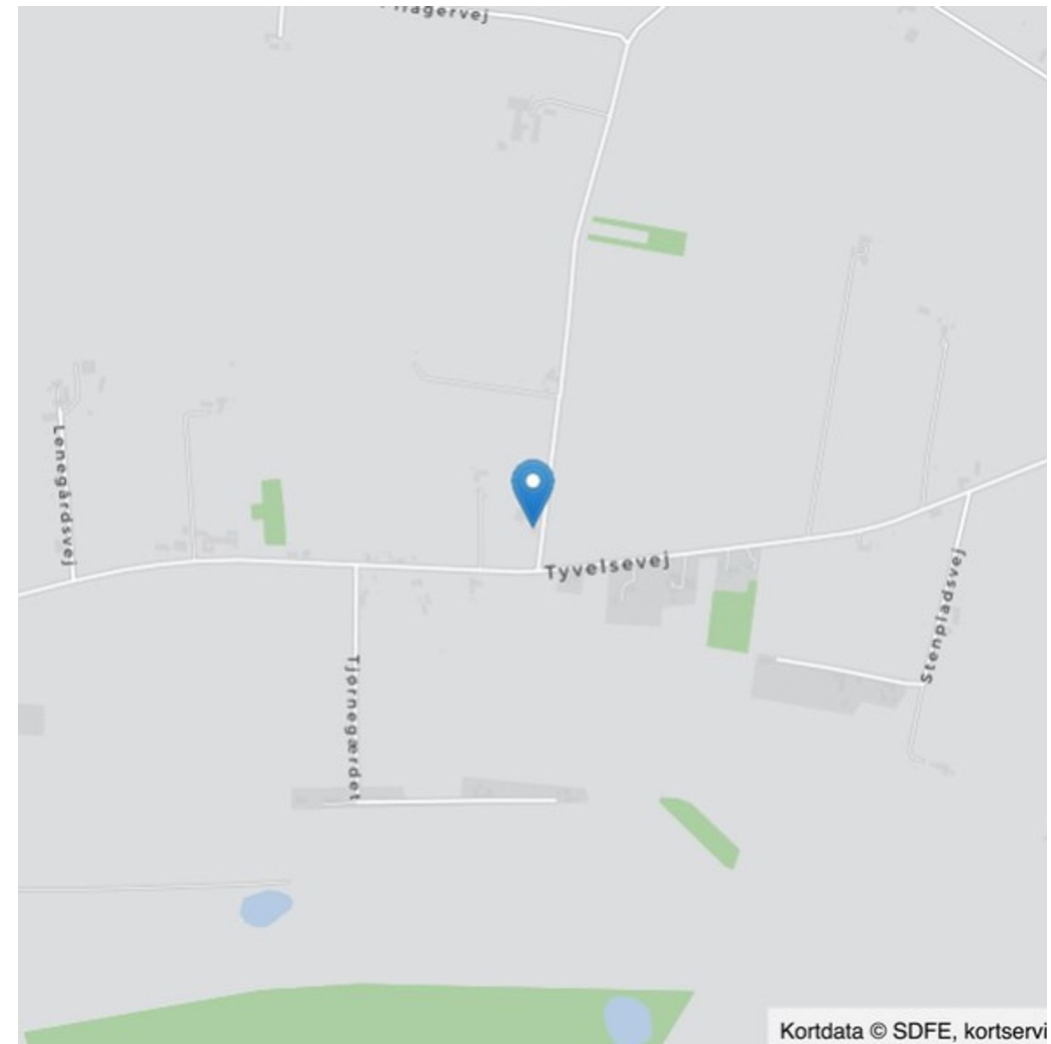
Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

40 Tyvelse By, Tyvelse

Arealer i alt

Areal

2,0918 ha

2,0918 ha

Heraf vej

400 m²

400 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Garage, carport, udhus

Nr. 3 Åvej 1

Bygningsareal i alt

Areal

31 m²

512 m²

187 m²

730 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Plæneklipper, Stiga Park

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er minirensesanlæg med udledning til markdræn

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen. Der er minirensesanlæg med udledning til markdræn, og

tømningsordning, som betales løbende af køber.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at ca. 3 tdl. er bortforpagtet mundtligt til naboen.

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afleveres efter høst sommeren 2026.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Sælger giver ingen garanti imod forekomst af

flyvehavre og / eller bjørneklo.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen.

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 40 Tyvelse By, Tyvelse
BFE-nr.: 8235345
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1992

Arealer*

Grundareal: 2,0918 ha
- heraf vej 400 m²
Boligareal i alt: 124 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 699 m²
Udhus: 31 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.468.000 kr.
Grundværdi bolig: 889.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.174.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.10.1940 lbnr. 953414-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-N_175
Nr. 2 lyst d. 05.05.1958 lbnr. 1920-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 17N Filnavn: 28_B-N_31
Nr. 1 lyst d. 18.10.1940 lbnr. 953414-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-N_175
Nr. 2 lyst d. 05.05.1958 lbnr. 1920-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 17N Filnavn: 28_B-N_31
Nr. 1 lyst d. 18.10.1940 lbnr. 953414-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-N_175
Nr. 2 lyst d. 05.05.1958 lbnr. 1920-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 17N Filnavn: 28_B-N_31

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bordkomfur mrk. Gorenje, Indbygningsovn mrk. Gorenje, Emhætte mrk. Ecoline, Køleskab mrk. AEG, Opvaskemaskine mrk. Junker, Vaskemaskine mrk. Gorenje, Tørretumbler mrk. Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Landbrugspligt:

Jfr. tingbogen er der registreret landbrugspligt på ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2023. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.: Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 1.468.000,00. Den foreløbige samlede grundværdi kr. 889.000,00. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.989	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld bolig	kr.	6.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	10.170	I alt	kr.	3.517.850
Renovation	kr.	4.014			
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	356			
Tømningsordning	kr.	996			
Ejerudgift i alt 1 år		29.464			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.389 md./ 220.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.949 md./ 179.392 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: 18.11.2025
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

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: Åvej 1, Tyvelse, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 630L016
Ejerudgift/md.: kr. 2.455

Dato: 18.11.2025

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:

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

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

Velkommen hos **RealMæglerne Ringsted Søren Bak**, din personlige og lokale ejendomsmægler siden 1990. Søren Bak er selv bosiddende i Ringsted, og har arbejdet som **lokal ejendomsmægler** i byen i mere end 35 år, og har derfor en meget grundig erfaring i ejendomshandel, og ikke mindst med et stort lokalt og personligt kendskab. **Vores flotte og velbeliggende forretning findes i Ringsted centrum nær Torvet**, hvor vi har en **flot udstilling af vores ejendomme**, som er medvirkende til at optimere salget. Derudover tilbyder vi også markedsføring gennem internettet, **RealMatch**, digitale markedsførings pakker, Inspirationsmagasinerne Boligpræsentation / INSPIIRE m.v. Vores professionelle fotograf sørger for **flotte fotos** af ejendommen, både ude og inde, således at ejendommen præsenteres på bedste vis.