

REAL



Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	1.985.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.903	Grund m ²	1.782
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **36526503**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

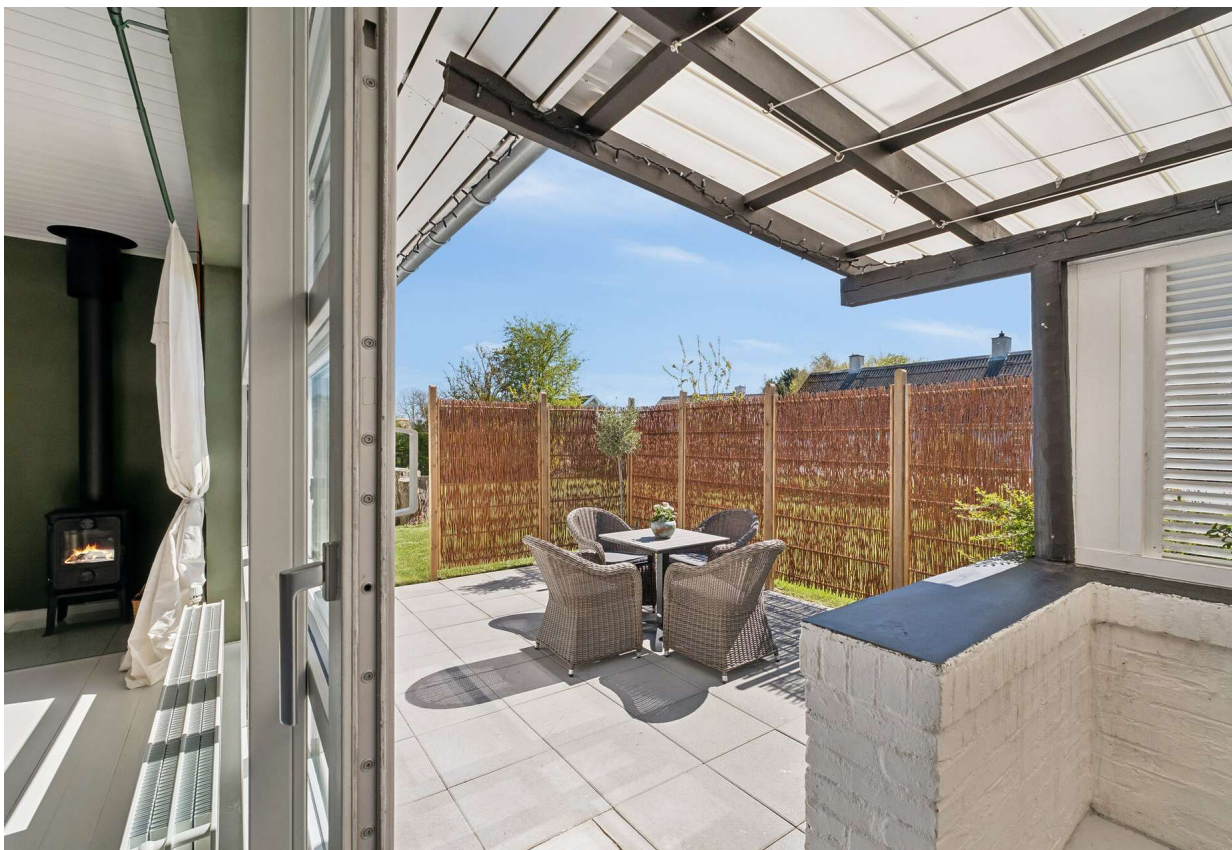
Salgsopstilling

Formulærens 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: Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36526503
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 13.05.2026



Lys og moderniseret villa nær Glumsø

I Vrå tæt på Glumsø ligger denne flot moderniserede etplansvilla, hvor planløsning og uderum spiller sammen, og haven åbner sig mod det åbne landskab. Her får I et hjem, der er let at bruge i hverdagen, med fire værelser, to badeværelser, garage, skure og en lukket have med plads til både ro og aktivitet.

Indenfor møder I et lyst og gennemført hjem med en planløsning, der samler opholdsrummene omkring køkkenet, alrum og stue. Køkkenet er holdt i et klassisk, lyst udtryk med træbordplader, vitrineskabe, messinggreb og spiseplads ved vinduet. Herfra er der videre forbindelse til alrummet, hvor der er plads til det store spisebord, mens stuen ligger i forlængelse med grønne vægge, brændeovn og udsyn til haven.

Boligen rummer fire værelser, som kan indrettes efter behov til soveværelser, kontor eller børneværelser. To badeværelser giver god funktion i hverdagen, og bryggerset ligger praktisk i sin egen bygning med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsplads.

Udenfor får I en dejlig lukket have med græsplæne, hæk og åbne marker som nabo. Terrassen ligger solrigt ved huset med plads til havemøbler, og den overdækkede terrasse giver et mere skærmet uderum, hvor I kan sidde, selv når duggen falder. Dertil kommer garage og to skure, så der er rigelig plads til biler, haveredskaber, cykler og projekter.

I Vrå får I en hverdag med luft omkring jer og udsyn til det åbne landskab, hvor tempoet er lidt roligere. Naturen er en fast del af omgivelserne med smuk skov i nærheden og både Susåen og Tystrup-Bavelsesøerne inden for kort afstand, hvor I får mulighed for at bevæge jer ud i landskabet året rundt. Glumsø ligger få kilometer væk med indkøb, skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og togstation, så det praktiske er let at nå. Samtidig er der under 15 minutters kørsel til Sorø og omkring 20 minutter til Ringsted.

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: Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36526503
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 13.05.2026



Køkken



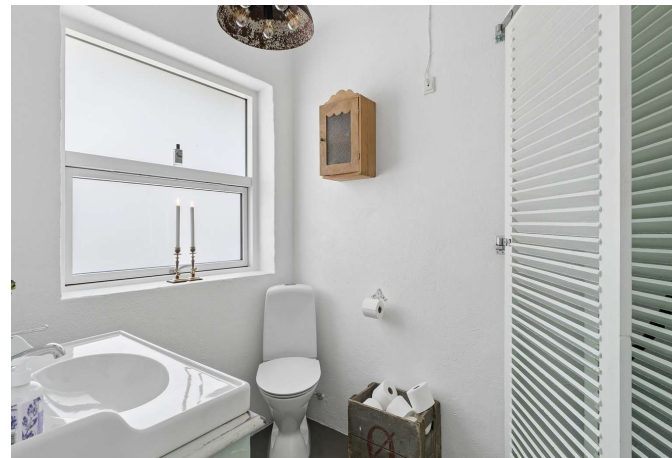
Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers



Adresse: Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 1.985.000

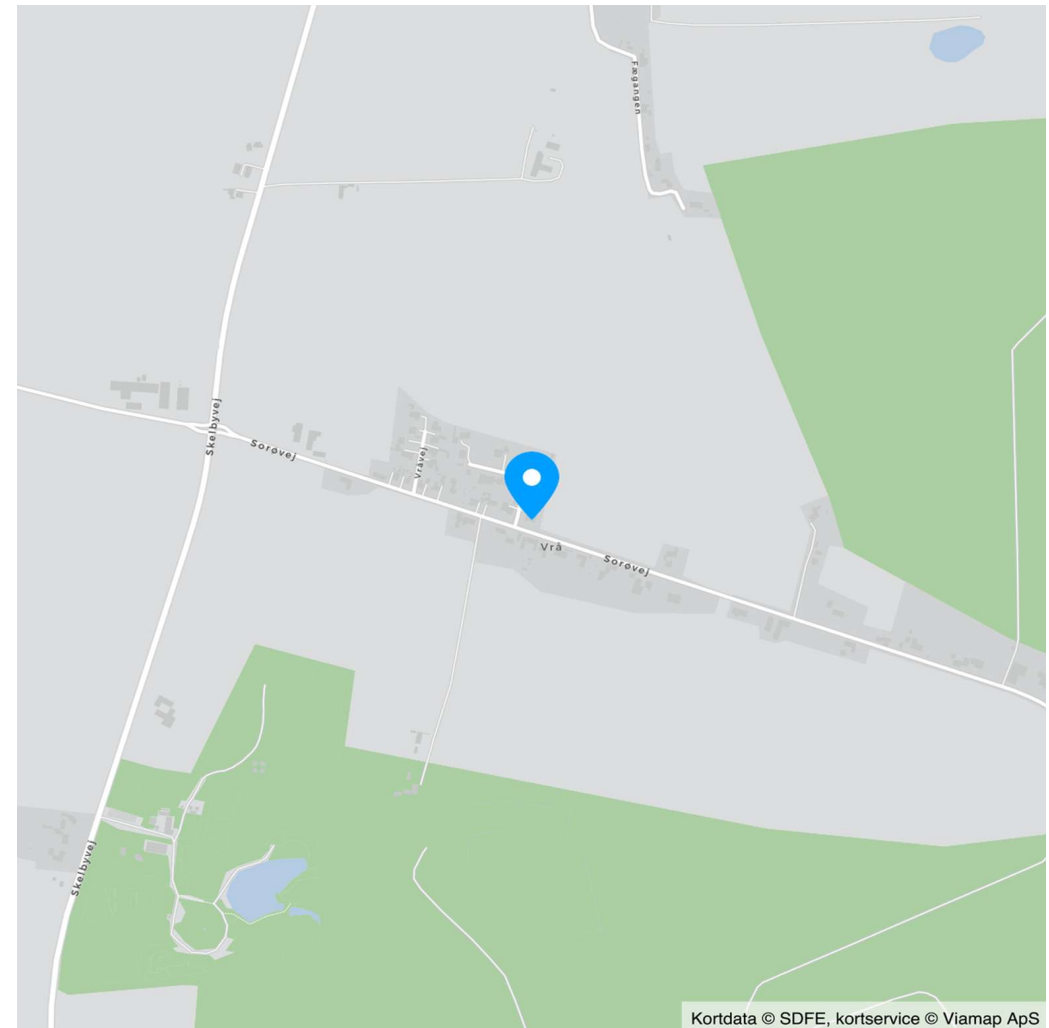
Sagsnr.: 36526503
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 13.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36526503
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 24a Næsby By, Næsby
BFE-nr.: 2556855
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.299.000
Grundværdi: 705.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.039.200
Grundlag for grundskyld: 564.000

Arealer**

Grundareal: 1.782 m²
- heraf vej 390 m²
Boligareal i alt: 130 m²

Øvrige arealer:

Garage: 24 m²
Udhus: 39 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.10.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 05.05.1958 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 03.03.1972 - Dok om færdselsret mv

Planer

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

Ejendommen er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt Kommuneplanen 2025 - se via link;
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Ikea), Ovn (Siemens, Bageovn ekstraklasse), Køleskab (Gram), Emhætte (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36526503
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 17.230 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36526503
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.300	Kontantpris	kr.	1.985.000
Grundskyld	kr.	5.527	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Rottebekæmpelse	kr.	144	I alt	kr.	2.008.433
Husforsikring	kr.	7.618			
Skorstensfejning	kr.	750	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.	22.838			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.936 md. / 131.231 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.797 md. / 105.566 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sorøvej 76, Næsby Vrå, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36526503
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 13.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.448.000
Nr. 5: hovedstol kr. 254.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Afvigelse i forhold til BBR og tilstandsrapport

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 11.05.2026:

Overdækning er ikke anført på BBR.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.