



REAL

Vibevej 16, 4171 Glumsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.392	Grund m2	700
Byggeår/ombygget	1968/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **36525307**

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: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

Glumsø er et aktivt lokalmiljø, og her kan I nu give familien en dejlig hverdag. I kan nemlig overtage en flot villa med et lækkert køkken-alrum, fem værelser og to badeværelser. Hele udedelen med terrasse og have er også herlig.

Boligen præsenterer sig stilrent med to murede kviste på det mørke tag, hvide sprossevinduer og gule mursten.

Inden døre vil I helt sikkert se frem til det åbne opholdsmiljø, hvor køkken-alrummet strækker sig langt og smyger sig rundt til en hyggelig stue i krogen. Køkkenet er stilrent i hvid og har plads til et par barstole, hvor børnene kan fortælle om dagens begivenheder, mens I starter på madlavningen. Terrassedøren og viktualierummet er yderligere fordele.

Stueplanet afsluttes af et bryggers, et badeværelse og to værelser, der ligger i forlængelse af hinanden, så det ene bliver oplagt til et kontor eller et markant walk-in-closet. Det forreste værelse har en terrassedør. De resterende tre værelser ligger på førstesalen og udspringer sammen med badeværelset fra en møblerbar repos.

Nu skal I endelig træde ud i haven og se for jer, hvordan I kan forlænge sommeraftenerne under den overdækkede terrasse, mens I nyder stemningen af havedammen med broen over. Børnene kan brænde det sidste krudt af med leg på græsplænen. Sæt også pris på pavillonen og de to skure. Endelig er indkørslen flisebelagt og leder til en dobbelt carport.

I kan tage del i det aktive lokalmiljø, som blandt andet centrerer sig omkring hallen, eller I kan nyde nærmiljøets natur, hvor Glumsø Sø er det oplagte udflugtsmål. I hverdagen er det rart med gåafstand til skole, daginstitution og indkøb, og så har byen en togstation til glæde for pendleren. Glumsø ligger i en trekant mellem Ringsted, Næstved og Slagelse, der hver især kan nås på 20-30 minutter.

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: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025



Adresse: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025



Adresse: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025



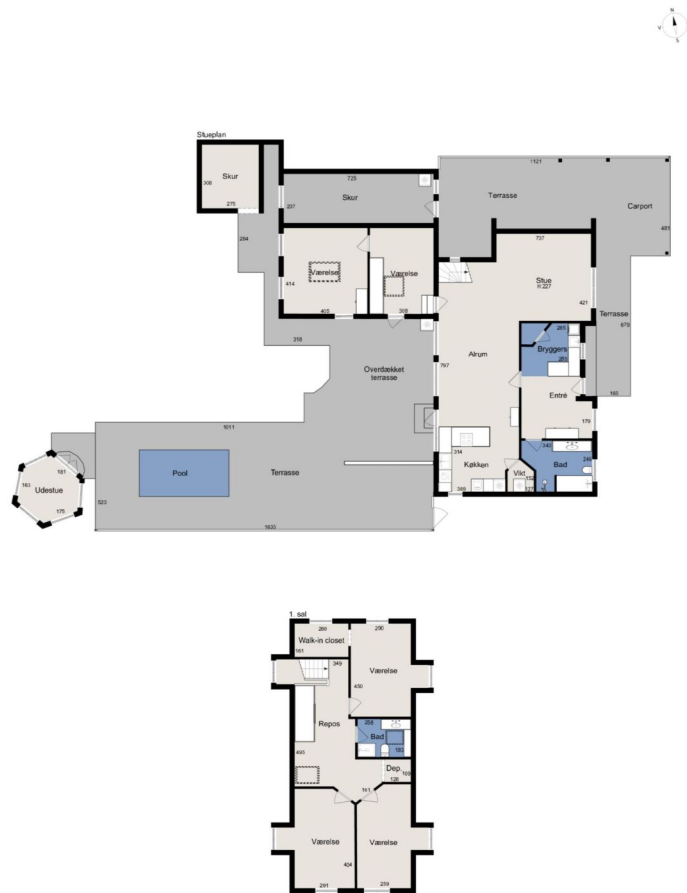
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

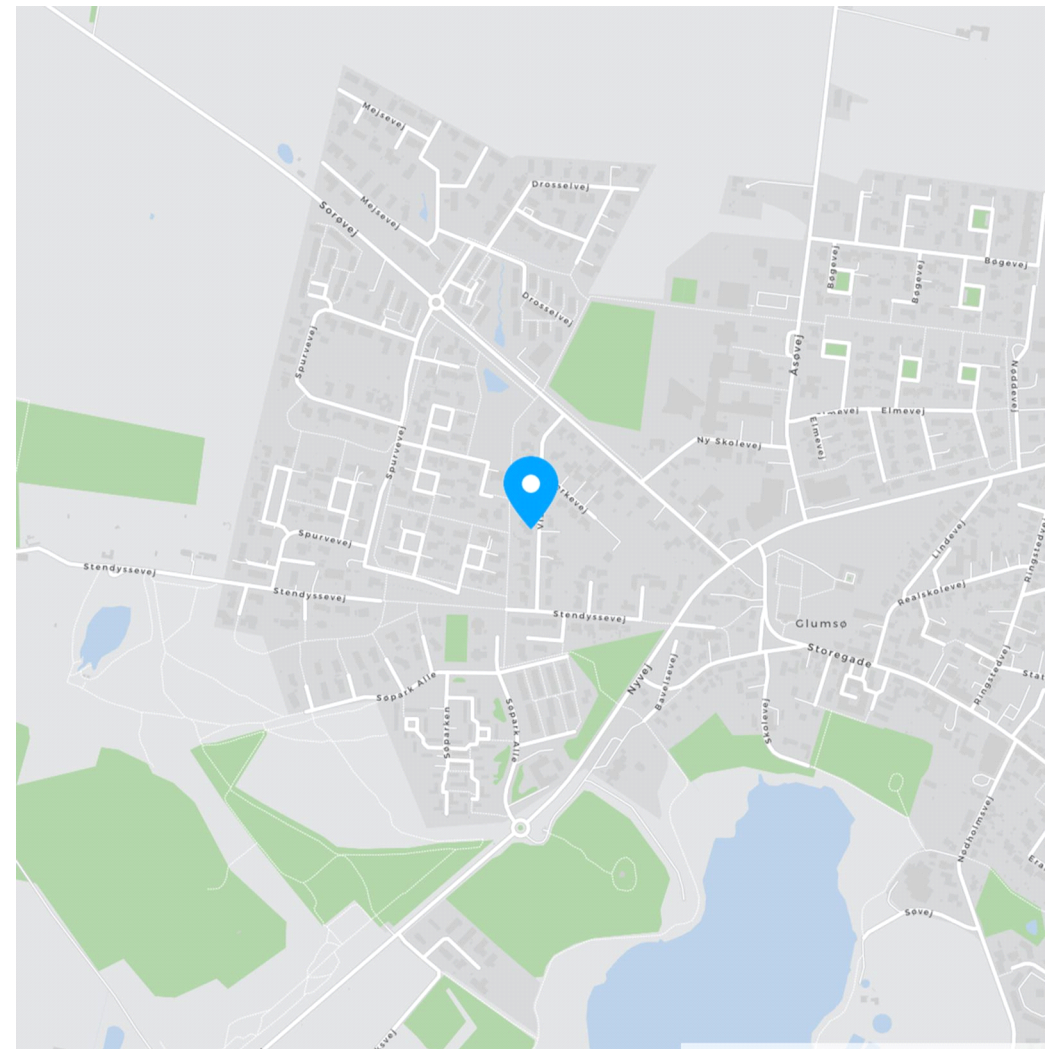
Adresse: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	11 ap Glumsø By, Glumsø
BFE-nr.:	2554331
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Glumsø Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-forsyning
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1968/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.022.000 kr.
Grundværdi:	881.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.617.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	704.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	35 m ²
Garage:	30 m ²
Carport:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025 (forslag)
Glumsø 4.1 B1.2
Glumsø 4.1 B1.2 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Varmeplan 2022-2030 - Glumsø Vest
Spildevandsplan

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.04.1963 lbnr. 927003-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 28_D-N_151
Nr. 2 lyst d. 30.05.1967 lbnr. 927004-28 Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Resp lån i off midler Filnavn: 28_I-N_479

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: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 17.748 Forbrug: 1.868,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Glumsø Antenneforeningen kan anvendes, hvilket dog er frivilligt. Der kan læses mere herom via link; <http://www.glum-ant.dk>

Områdeklassificering

Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lette forurenet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Afviselser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviselser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport:

1.salen er reelt 85 m2 og ikke som anført på BBR med de 45 m2. Det betyder, at det samlede boligareal udgør 187 m2 og ikke som anført på BBR med de 141 m2. Derudover så er den overdækkede terrasse på 30 m2, skur på 14 m2 samt udestue på 7 m2 ikke registreret på BBR.

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 afviselser 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.



Adresse: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.250	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	6.907	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Renovation	kr.	5.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Husforsikring	kr.	7.986	I alt	kr.	3.229.329
Rottebekæmpelse	kr.	155			

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

28.706

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.789 md./ 201.468 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.648 md./ 163.781 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: 05.12.2025
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: Vibevej 16, 4171 Glumsø
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36525307
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 08.12.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.989.125	1.989.125	1.993.375	DKK	2,14	64.755	25,00	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle-/fryseskab, mrk. Bosch
Emhætte, mrk. Silverline
Indbygningsovn, mrk. Gram
Keramisk kogeplade, mrk. Schoot
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vaskemaskine, mrk. Gorenje
Tørretumbler, mrk. Zanussi

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[®]

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.