

REAL



Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	2.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.935	Grund m ²	870
Byggeår/ombygget	2002/2009	Energimærke	A2010

Sagsnr. **36525398**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / 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: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.05.2026



Stort, moderne bjælkehus med fin udsigt til markerne

Det er et flot bjælkehus, som nu udbydes til salg på Hammervænget i Lov. Den charmerende bolig rummer 166 kvadratmeter, og planløsningen inkluderer blandt andet tre soveværelser og to badeværelser. I kan tillige se frem til et stort opholdsmiljø, der har loft til kip og åben etageadskillelse til en møblerbar hems. Huset suppleres af et rummeligt værksted og en hyggelig have, der grænser op til vidtstrakte marker.

Ejendommen er fra 2002, og den præsenterer sig med flere fine detaljer. Her skal især fremhæves den markante karnap, som giver masser af lys og udsyn til markerne.

Karnappen får I glæde af i den stemningsfulde stue, der går ud i ét med køkken-alrummet. Hele opholdsmiljøet har en fantastisk loftshøjde, og fra det luftige køkken-alrum er der direkte udgang til haven.

To af soveværelserne og et badeværelse er samlet i den ene ende af huset, og et af værelserne har garderoberum. Badeværelset i denne afdeling har muret bruseniche og fritstående badekar.

Det ekstra badeværelse og det tredje soveværelse er placeret side om side ved entréen, og dette soveværelse har også loft til kip samt egen terrassedør. Afslutningsvis indeholder boligen et bryggers, hvor der er skabsvæg og vaskemaskine.

Haven flankeres af hæk ind mod nabogrundene, og mod markerne er der etableret et langt højbed, som ikke skærmer for udsigten. Udsynet over de grønne omgivelser kan nydes fra den store træterrasse, som får eftermiddags- og aftensol. I haven er der endvidere både drivhus og shelter.

Boligen ligger som én af de sidste på det rolige, lukkede vænge. Byens daginstitution nås inden for små fem minutter til fods, og I har ligeledes gåafstand til skoven. Nærmeste supermarked findes i Blangslev, og der er derudover få kilometer til Mogenstrups faciliteter, herunder skole og sportstilbud.

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: Gitte Olsen

Adresse: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.05.2026



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Adresse: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

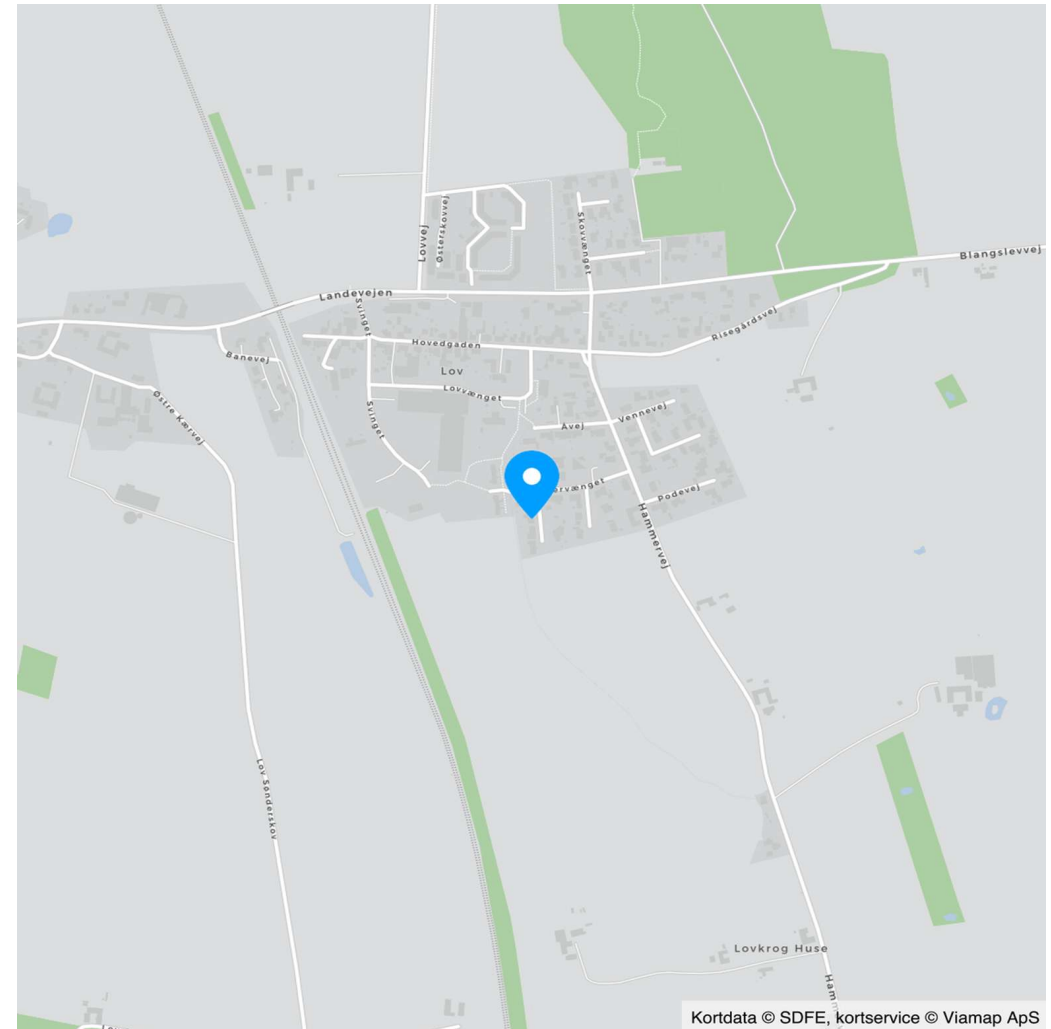
Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 19bu Hammer By, Hammer
BFE-nr.: 2559426
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2002/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.930.000
Grundværdi: 471.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.544.000
Grundlag for grundskyld: 376.800

Arealer**

Grundareal: 870 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 28 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: 21.02.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 05.01.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, dispensation fra byggelovgivningen mv

Planer

Kommuneplan 2.3 B8 - Lov
Lokalplan - Erhvervsområde mm i Lov. Erstatte lokalplan nr. 2, tillæg plan-nr. 1E1.1
Næstvedstrategien 2023-2035
Spildevandsplan
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)
Varmeforsyning
Varmeplan Lov

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk. SiemensEmhætteOvn, mrk. SiemensKeramisk kogeplade, mrk. SiemensOpvaskemaskine, mrk. Bau-
chnekVaskemaskine, mrk. AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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:

Fibernet?

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Afvielser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afvielser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 04.12.2025: Overdækning sydgavl, shelter og drivhus er ikke anført i BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.300 Forbrug: 4.821 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 afvielser 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.

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.

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.874	Kontantpris	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	3.693	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.358
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	2.678.108
Husforsikring	kr.	5.003			
Rottebekæmpelse	kr.	156	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.225			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.428 md. / 173.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.607 md. / 139.281 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.935

Dato: 04.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 813.000
Nr. 4: hovedstol kr. 627.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.