



REAL

Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	75
Kontantpris	1.695.000	Andre bygninger	203
Ejerudgift	976	Grund ha	7,4096
Byggear	1900	Energimærke	G

Sagsnr. **36525350**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Til dig, der ser idéen i at skabe sit eget personlige hjem næsten helt på ny. Her i udkanten af landsbyen Lov står et håndværkertilbud til salg: et nedlagt landbrug med 7,4 ha jord, en naturskøn udsigt og et enormt potentiale.

Potentialet skal realiseres på en grund, der begynder med stuehus, tidligere landbrugsbygninger og lade. Herfra strækker matriklen sig ned mod syd, og det er her, at du kan forestille dig have, frugtland, shelter, græssende husdyr eller hvad end, du finder allermest tiltalende.

Selve stuehuset, som tager sig hyggeligt ud med bondehusvinduer og gesims, består bl.a. af et køkken i åben forbindelse med en stue, hvorfra de gyldne stråler fra aften solen falder ind. Derudover finder du et badeværelse, en stor repos på førstesalen og et soveværelse med loftet ført til kip – og endelig en kælder. Tilstødende står landbrugsbygningen, som i en renovering kunne inddrages i forlængelse af stuehuset, så herfra gælder det om at se dit drømmehjem for dig og om at smøge ærmerne op.

Udsigten er behagelig for øjet og for sjælen, for man fornemmer med det samme, hvilken ro det giver at bo herude i de fredelige, idylliske omgivelser med lange udsigter over eng, mark og skovbryn.

Den nedlagte landejendom ligger lige uden for landsbyen Lov, som bl.a. byder på tennis- og fodboldbaner samt spejderklub og et stort kræmmermarked. Der er 2,5 kilometer til Mogenstrup, hvor resten af det aktive foreningsliv er samlet, og det er også her, du finder børnehuset, skolen, pizzeriaet og indkøbsmulighederne. Derudover tager det ikke andet end ti minutter at køre ind i Næstved, mens du skal køre godt et kvarter for at nå Vordingborg i den anden retning.

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: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

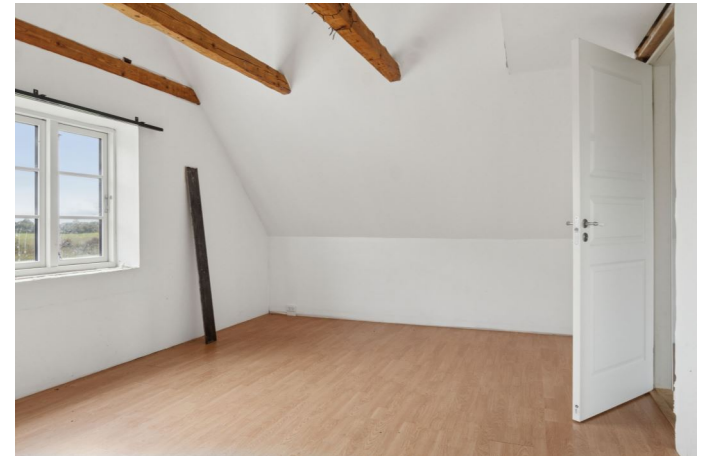
Dato: 05.12.2025



Køkken



Opholdsstue



Soveværelse



Badeværelse



Udbygning



Udbygning

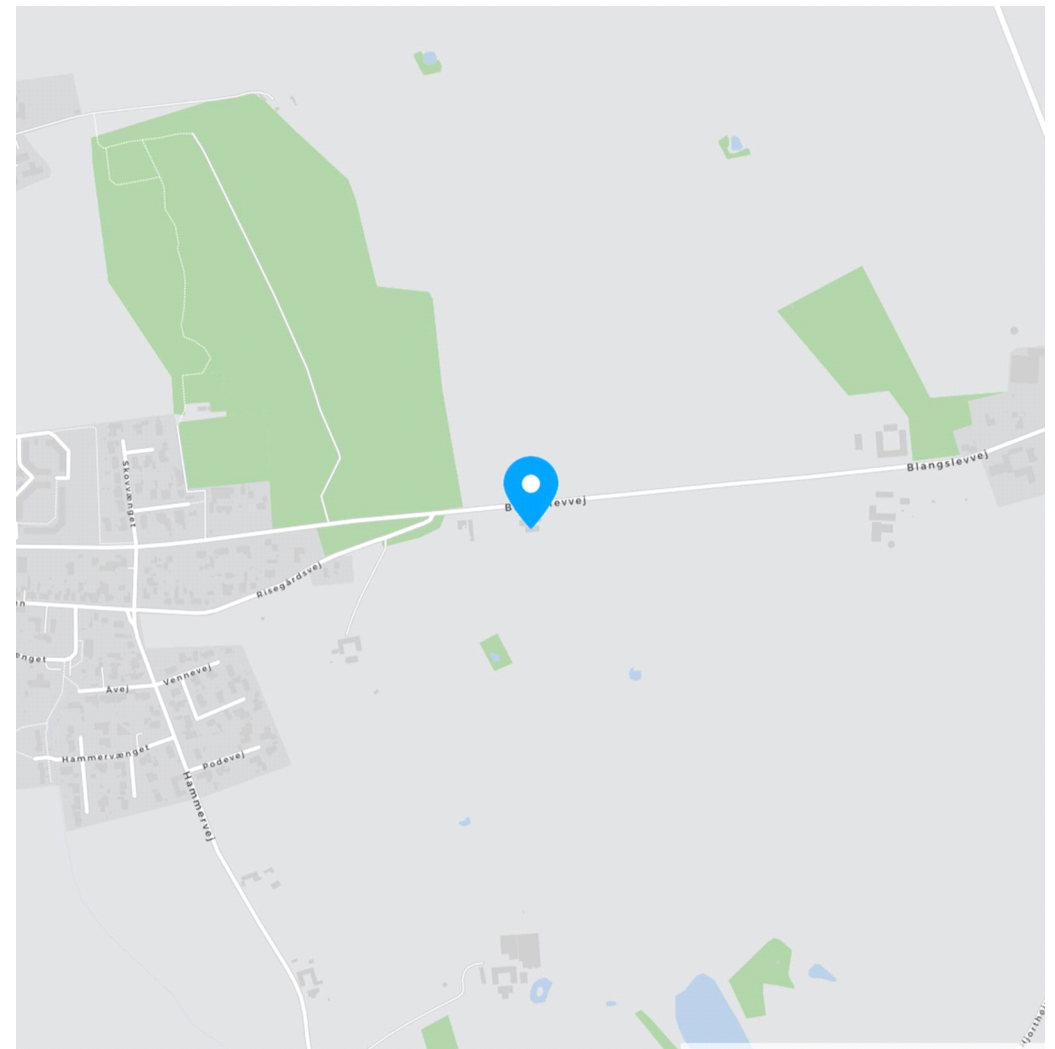
Adresse: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 05.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

4 c Blangslev By, Mogenstrup

Arealer i alt

Areal

7,4096 ha

7,4096 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Blangslevvej 4

Nr. 3 Blangslevvej 4

Bygningsareal i alt

Areal

168 m²

35 m²

203 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Købesummens fordeling

Ejerboligen

Jorden

Købesum i alt

kr. 495.000

kr. 1.200.000

kr. 1.695.000

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 trixtank med årlig tømning. Seneste tømning 20.02.2025

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: rensning skal forbedres til OP, frist angivet til 16.12.2024

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der er ingen udlejningsaftaler.

Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtretten følger ejendommen.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er fiskeret på ejendommen.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke findes andre kontrakter eller aftaler på ejendommen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Øvrige tilskudsordninger

Tilskud ydet til skovrejsning

Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er ingen ordninger.

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses flyvehavre og/eller bjørneklo kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at ikke er truffet nogen aftaler vedrørende modtagelse/afgivelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Erhvervelsesbetingelser og bopælspligt

Køber skal være bekendt med landbrugslovens regler for erhvervelse af landbrugsejendomme og bekræfte at opfylde landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser. Såfremt køber ikke opfylder disse, er det købers eget ansvar at opfylde bestemmelserne eller sælge det videre til anden side.

Landbrug

Køber er bekendt med, at ejendommen i tingbogen er lyst som en landbrugsejendom, og at der er landbrugspligt på ejendommen, og at landbrugsloven og tilhørende bestemmelser skal overholdes, herunder bopælspligt.



Adresse: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4 c Blangslev By, Mogenstrup
BFE-nr.:	2563881
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Trixtank
Varmeinstallation:	Brændeovn
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	752.000 kr.
Grundværdi bolig:	11.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	406.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	333.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	7,4096 ha
Boligareal i alt:	75 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	15 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	203 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)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Varmeplan 2022-2030 - Lov 2 - individuel opvarmning

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.06.1964 lbnr. 932549-28 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning
mv Filnavn: 28_B-N_173
Nr. 2 lyst d. 27.02.1980 lbnr. 7371-28 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 09.12.1983 lbnr. 33205-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4 I Filnavn: 28_H-N_532

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.258 Forbrug: 5,60 rummeter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Brændeovn
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Ejendommen har af Slots- og Kulturstyrelsen fået kategori 5-8 i bevaringsværdi.

Beskyttet natur

Den på grunden værende sø er omfattet af beskyttet natur.

Afviigelser i forhold til BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser i BBR i forhold til de faktiske forhold på ejendommen: Bygning nr. 4 på BBR er revet ned og er ikke længere på ejendommen.

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2026, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 og 2026 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afviigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskat, 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.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 752.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 11.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 417.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 406.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025 og 2026.



Adresse: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.701	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld bolig	kr. 3.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr. 4.014	I alt	kr.	1.707.050
Skorstensfejer - ANSLÅET	kr. 870			
Tømningsafgift septiktank - ANSLÅET	kr. 1.900	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr. 211	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

11.706

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.936 md./ 107.236 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.263 md./ 87.161 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 3 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: 03.12.2025
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: Blangslevvej 4, Blangslev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 36525350
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 05.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Ejendommen er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, og sælger/ejendomsmægler opfordrer derfor interesserede til gennemgang af ejendommen med egen byggeteknisk rådgiver.

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.