



REAL

Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.795.000	Erhverv m ²	340
Ejerudgift	2.589	Grund m ²	19.755
Byggeår/ombygget	1925/1976	Energimærke	F

Sagsnr. **36526518**

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: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 31.08.2026



En ejendom med mange muligheder og unik beliggenhed

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 1,9 ha jord, en naturskøn udsigt og et enormt potentiale.

Potentialet skal realiseres på en grund, der begynder med stuehus, tidligere landbrugsbygninger og lade. Grunden ligger naturskønt og stille og muligheder er mange: frugtland, shelter, græssende husdyr eller hvad end, du finder allermest tiltalende.

Selve stuehuset, som er fra 1925 står i røde mursten med nyt sort tag. Inde består huset af entre, stor stue med udgang til have, køkken, værelse, badeværelse, bryggers og kælder. 1. salen er uudnyttet og I kan som køber sætte jeres eget præg på denne.

Tilstødende står landbrugsbygninger, 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.

Ejendommen opvarmes med jordvarmeanlæg.

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 mark.

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. Der er ca. 10 minutters kørsel til afkørsel mod København og sydpå.

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.

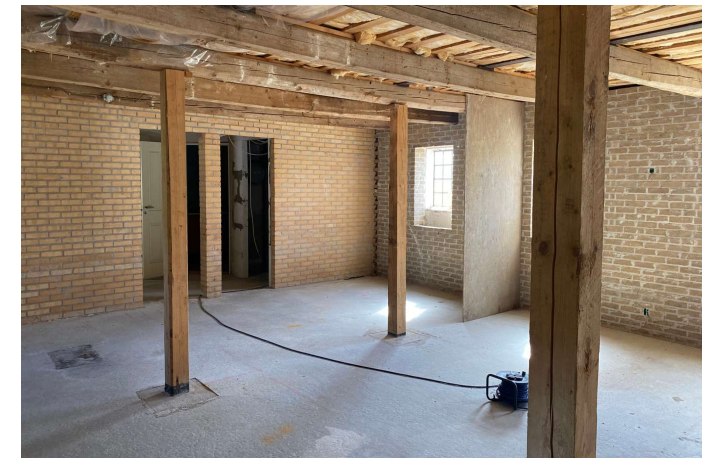
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gitte Olsen

Adresse: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 31.08.2026



Adresse: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

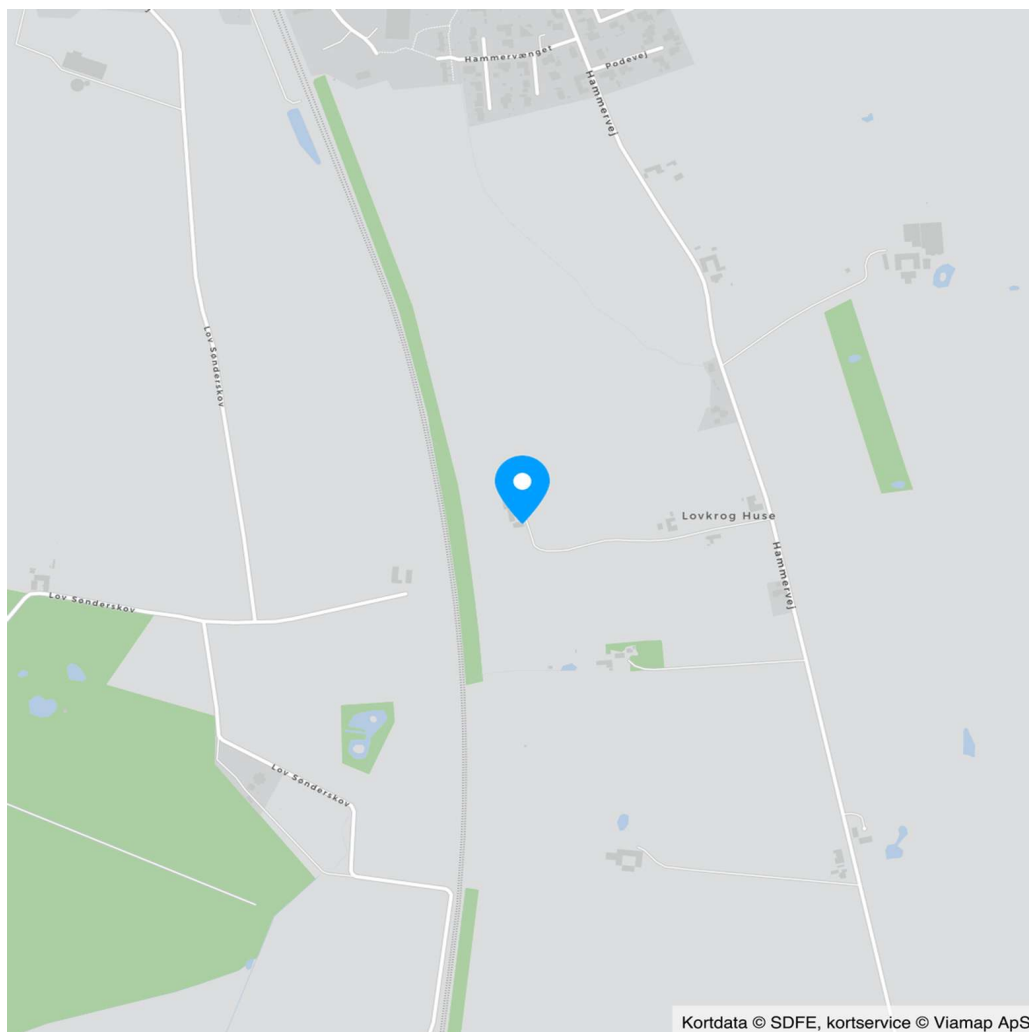
Dato: 31.08.2026



Adresse: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 31.08.2026





Adresse: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 31.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 12r Lov By, Hammer
BFE-nr.: 9112995
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1925/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.400.000
Grundværdi: 893.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.120.000
Grundlag for grundskyld: 714.400

Arealer**

Grundareal: 19.755 m²
Boligareal i alt: 120 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 170 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 50 m²
Erhvervsareal: 340 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning: 180 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning: 70 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: 22.02.2018 - Førnotering
- Nr. 2: 13.07.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Om resp se akt, Vedr 6A
- Nr. 3: 22.01.1997 - Dok om vandværk mv Vedr 1 I

Planer

Næstved strategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Ejendommen er omfattet af Næstved Kommuneplan 2025 samt Turismetillæg til planstrategi 2016.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 31.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.900 Forbrug: 18.703 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 31.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.712	Kontantpris	kr. 1.795.000
Grundskyld	kr.	7.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.650
Renovation ANSLÅET	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 20.000
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	180	I alt	kr. 1.827.650
Husforsikring	kr.	13.923	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.	
Skorstensfejning ANSLÅET	kr.	750		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.065		

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/nettoydelser 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.860 md. / 118.315 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.931 md. / 95.170 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Hammervej 34, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 36526518
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 31.08.2026

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. 638.000
Nr. 5: hovedstol kr. 750.000
Nr. 6: hovedstol kr. 185.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til [udstedelse af skøde] [udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev] [udarbejdelse af reguleringsopgørelse] [udarbejdelse af refusionsopgørelse] [handlens berigtigelse i øvrigt], hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

Fibernet

Sælger oplyser, at der ikke er indlagt fibernet i ejendommen.

Bevaringsværdi / Fredning

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret som bevaringsværdi fra 5-8

VI ARBEJDER 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 finansiering.

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

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.