

REAL



Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	2.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.991	Grund m2	870
Byggeår/ombygget	2002/2009	Energimærke	A2010

Sagsnr. **36525398**

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

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.991

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

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 Kristensen

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

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.991

Dato: 18.12.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse

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

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.991

Dato: 18.12.2025



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Have



Have



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

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.991

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	19 bu Hammer By, Hammer
BFE-nr.:	2559426
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK Forsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	NK forsyning
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2002/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.967.000 kr.
Grundværdi:	476.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.573.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	380.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	870 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	15 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025
Plan - Lov plannr. 2.3 B8
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Erhvervsområde m.m. i Lov. Erstatte lokalplan nr. 2, tillæg plannr. 1 E1.1

Øvrige planer:

Spildevandsplan - ØNC1
Varmeplan 2022-2030
Varmeforsyning

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.1970 lbnr. 922661-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_Z-N_59
Nr. 2 lyst d. 05.01.1978 lbnr. 460-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, dispensation fra byggelovgivningen mv Filnavn: 28_Z-N_60

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

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.991

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.300 Forbrug: 4.821,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



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

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.991

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.025	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	3.693	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.358
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
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: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

23.891

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 14.251 md./ 171.014 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.467 md./ 137.598 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: 18.12.2025
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: Hammervænget 25, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 36525398
Ejerudgift/md.: kr. 1.991

Dato: 18.12.2025

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	810.898	810.898	820.257	DKK	2,34	25.020	26,00	3,06			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hammervænget af 1999 c/o formand Jan Kaiser

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Siemens

Emhætte

Ovn, mrk. Siemens

Keramisk kogeplade, mrk. Siemens

Opvaskemaskine, mrk. Bauckne

Vaskemaskine, mrk. AEG

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.