

**REAL**



## Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>116</b>
Kontantpris	<b>1.425.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.449</b>	Grund m2	<b>780</b>
Byggear	<b>1945</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **36523785**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)

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: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026



## Beskrivelse:

Den hyggelige atmosfære er i dén grad mærkbar i denne fine bolig i Lov. Der er tale om en bungalow fra 1945, som er opført i tre etager, inklusiv kælder. Hjemmet indeholder blandt andet tre sammenhængende stuer og et rummeligt soveværelse samt en stor, indretningsvenlig repos. Ude kan I se frem til en solrig træterrasse og en nem have, og med i købet følger tillige et godt værksted, som tæller 33 kvadratmeter.

Ejendommen ligger på en rolig og idyllisk villavej, og jeres genbo er et stort, grønt friareal. Fra adressen er der gåafstand til byens smukke skov, og I har få hundrede meter til den lokale daginstitution. Indkøbene kan klares i Blangsløv eller i nærliggende Mogenstrup, hvor der også er skole og idrætsfaciliteter.

Udefra præsenterer huset sig med et tidssvarende udtryk i form af grå facade, hvide sprossevinduer og sort sokkel.

Indenfor fremstår størstedelen af boligen med klassiske plankegulve, og det indbydende stuemiljø prydes af moderne, dekorative tapeter. I den ene stue er der installeret brændeovn, mens en anden stue har udgang til terrassen. Fra denne stue er der i øvrigt åben forbindelse til det stilrene køkken, som er holdt i hvidt.

Husets badeværelse har ligeledes hvidt inventar, og det er udført med praktisk brusehjørne. Badeværelset findes ved entréen, og stueplanet afrundes af et pænt depotrum.

Den flotte førstesal har loft til kip med fritliggende hanebånd, og heroppe finder I det luftige soveværelse og den møblerbare repos.

Kælderen indeholder et vaskerum og et par disponible rum, og etagen har egen indgang.

Træterrassen i forhaven er stor og sydendt, og den har bred markise. I baghaven er der endnu en solterrasse og et charmerende orangeri, og haven er derudover anlagt med græsplæne, så den er nem at holde.

## 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow

Adresse: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026

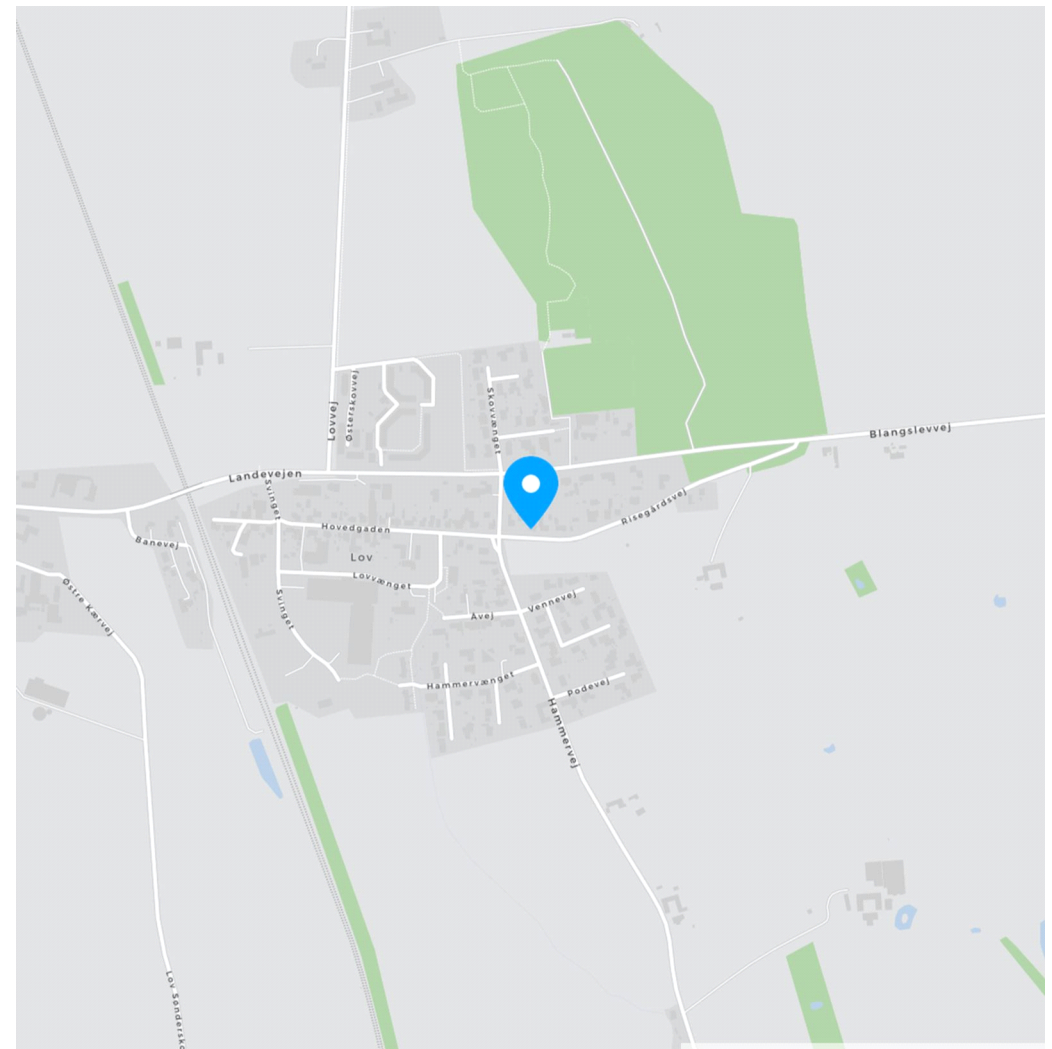




Adresse: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 4 ay Lov By, Hammer  
BFE-nr.: 2559729  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1945

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 980.000 kr.  
Grundværdi: 380.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 784.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 304.000 kr.

**Arealer\***

Grundareal: 780 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 116 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 36 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 72 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Udhus: 33 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Kommuneplan /rammedel:**

Kommuneplan 2025  
Lov - 2.3 B7  
Kommuneplanstrategi 2019  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

**Lokalplan:**

Ingen

**Øvrige planer:**

Spildevandsplan Næstved Kommune

Varmeplan 2022-2030 - Lov - 11198627

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 28.02.1948 lbnr. 923108-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28\_Z-N\_518

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, mrk. Ariston  
Emhætte, mrk. Gorenje  
Komfur, mrk. Voss  
Opvaskemaskine, mrk. Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

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.

##### **Skovbyggelinjer**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

##### **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. 18.09.2025: Drivhus på 10 m<sup>2</sup> er ikke godkendt på BBR. (her beskrives hvad der er forskellen, eks. Overdækket terrasse er ikke anført på BBR.)

##### **Brændeovn:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

##### **Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.983 Forbrug: 2,90 tons

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 salgsopstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



---

Adresse: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026

---

Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.425.000
Grundskyld	kr.	2.979	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.450
Husforsikring	kr.	5.960	I alt	kr.	1.446.637
Skorstensfejning	kr.	827			
Rottebekæmpelse	kr.	125	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

17.389

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/nettoydelelse 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.535 md./ 90.426 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.180 md./ 74.157 år v/25,00%  
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 3,5% 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: 03.02.2026

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: 1/8 - 1/2 **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: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 36523785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 03.02.2026

**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.

**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/0,5% Obligationslån	Obligationslån	473.641	473.641	402.285	DKK	0,5	38.598	14,50	3,80			Nej	

**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.

**Standardfinansieringsforbehold:**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.