

Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**116**
Kontant	**1.425.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.449**	Grund m^2	**780**
Byggeår	**1945**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **36523785**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.425.000
Sagsnr.: 36523785
Ejerudgift/md.: kr. 1.449
Dato: 18.11.2026



Hyggelig bungalow med nem have og godt værksted

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 Blangslev eller i nærliggende Mogenstrup, hvor der også er skole og idrætsfaciliteter.

Udefra præsenterer huset sig med et tidssvarende udtryk i form af grå facade, nye 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 sydvendt, 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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

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

Dato: 18.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

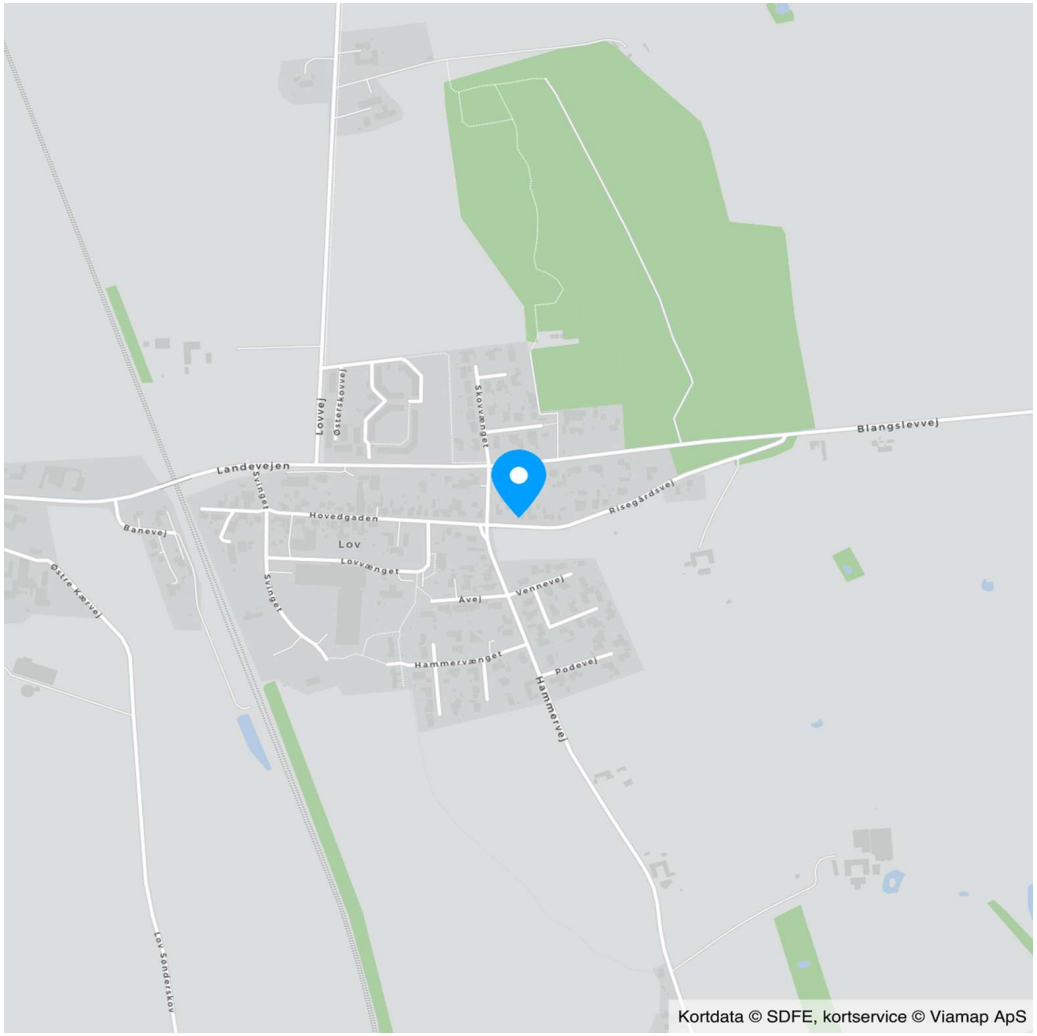
Adresse: Risegårdsvej 3, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.425.000

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

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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

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

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4ay Lov By, Hammer
BFE-nr.:	2559729
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	780 m²
Boligareal i alt:	116 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	72 m²
Udhus:	33 m²
Udhus:	8 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: 28.02.1948 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 2.3 B7 - Lov
Næstvedstrategien 2023-2035
Spildevandsplan
Turismetillæg til planstrategi 2016-27
Varmeplan 2022-2030 Lov

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplanen 2025

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

Køle-/fryseskab, mrk.AristonEmhætte, mrk. GorenjeKomfur, mrk. VossOpvaskemaskine, mrk. Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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

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

Dato: 18.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.983 Forbrug: 3 tons
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe og brændeovn - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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

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

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998
Grundskyld	kr.	2.979
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.624
Husforsikring	kr.	5.960
Skorstensfejning	kr.	827
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.389

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.425.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
I alt	kr.	1.446.637

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.

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.029 md. / 96.343 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.459 md. / 77.512 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 671.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 261.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Afvigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:
Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 18.09.2025: Drivhus på 10 m2 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 indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.