



## Græshavevej 27 4900 Nakskov

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	10.994 kr.
Netto	8.716 kr.
Ejerudgift (md)	2.740 kr.
Boligareal	333 m <sup>2</sup>
Carport	56 m <sup>2</sup>
Udhus	1.001 m <sup>2</sup>
Grundareal	20.001 m <sup>2</sup>
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1912/1976
Sagsnummer	4900249
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>B</b> + <b>B</b>

Plads til den store familie!

## 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: Græshavevej 27, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 01.06.2026



Denne landejendom – Volshavegård - ligger i skønne landlige omgivelser med udsigt til både skov og marker, ligesom der alene er 5 km. til handelsbyen Nakskov og 6 km. til Dannemare med både velrenommeret Dagli' Brugs og områdets bedste jordbærsalg, ligesom de dejlige badestrande ved Hummingen og Kramnitze alene er yderligere 5 km. sydover.

Ejendommen er primært påbegyndt renoveret i 10'erne, og hvor charmerende klassiske detaljer er kombineret med nutidige moderne rammer som vandbærent gulvarme i hovedhusets stueplan, stort køkken/alrum, centralstøvsugeranlæg og en både økonomisk og bæredygtig opvarmingskilde.

Til ejendommen hører udbygninger på 959 kvm., der rummer lade og flere disponible rum, delvist forberedt til værelser. Derudover carport og tidligere orangeri, samt stor indhegnet sydvendt have, hvor der er plads til socialt samvær og udfoldelse, ligesom større særskilt jordtillæggende er oplagt til dyrehold eller dyrkning, hvor beliggenheden netop også er attraktiv tæt på landevejen og primærrute 9, hvis gårdbutik eller andet form for erhverv er drømmen.

Ejendommen er indrettet med en flot hall med god trappe til 1. salen og med pladsen til det helt store juletræ. Herfra er der adgang til det flotte køkken/alrum med mulighed for at samle den store familie i husets hjerterum. I sammenhæng med køkkenet og via dobbeltdøre ligger den meget store stue, hvor der er installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Fra stuen er der adgang til stort soveværelse. Endelig er det muligt tørskoet at gøre sin entré via bryggerset med både vaske- og teknikafdeling, ligesom der er adgang til badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang, hvorfra der er adgang til 4 gode soveværelser, samt yderligere walk-in-closet. Desuden stort flisebadeværelse med væghængt toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche samt gulvvarme.

Ejendommen opvarmes via jordvarmeanlæg suppleret med brændeovn, som sammen med ejendommens høje isoleringsniveau og Energimærke B sikrer en yderst fornuftig årlig varmøkonomi.

### 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: Karsten Sønderhøj

Adresse: Græshavevej 27, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 01.06.2026

## Ejendomsdata\*:

### Ejendommen

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 6h Volshave By, Gurreby m.fl.  
BFE-nr.: 8703678  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1912/1976

### Arealer\*\*

Grundareal: 20.001 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 333 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 574 m<sup>2</sup>  
Udhus: 385 m<sup>2</sup>  
Carport: 56 m<sup>2</sup>  
Udhus: 42 m<sup>2</sup>

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.248.000  
Grundværdi: 517.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 998.400  
Grundlag for grundskyld: 413.600

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.11.1911 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6H  
- Nr. 2: 01.09.1930 - Partsfordeling vedr. afvanding af Ryde Å's opland,  
- Nr. 3: 16.12.1935 - Dok om byggelinier mv, Vedr 6H  
- Nr. 4: 16.12.1935 - Dok om byggelinier mv, Vedr 13F  
- Nr. 5: 08.01.1944 - Dok om at ejds navn er Volshavegaard vedr. 6H  
- Nr. 6: 19.04.2001 - Dok om færdselsret for ejer af 6A Volshave, vedr. 6H  
- Nr. 7: 13.08.2004 - Vedtægt for Pumpelaget for Ryde Aa's opland vedr 1A Arninge  
- Nr. 8: 26.08.2008 - Dok om forkøbsret for O. Danneskiold-Samsøe

### Planer

Plan - Kommuneplan 2025-2037  
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

## Tilbehør:

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

Kogeplade (NEFF), Ovn (NEFF), Emhætte, Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Siemens), (Fryser Bosch - Kan muligvis med købes)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Græshavevej 27, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 01.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Renseklasser:**

Ejendommen er underlagt rensklasserne "SOP" og "OP".

##### **Landbrugspligt**

Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapporten af 05-05-26 underlagt landbrugspligt, og idet sælger har valgt at benytte sig af huseftersynsordningen, og køber i den forbindelse har fået udleveret gyldigt HE-rapporter samt et tilbud på ejerskifteforsikring og sælgers tilsagn om betaling af halv ejerskifteforsikring, har køber pligt til at fjerne landsbrugspligten via nedbringe ejendommen grundareal til højest 2 ha.

##### **Sælgers forsikring:**

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

##### **Foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 8.548 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

#### 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 rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B + B

Adresse: Græshavevej 27, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.092	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.197	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Service af Jordvarmeanlæg	kr.	2.295	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	30.701
Rottebekæmpelse	kr.	629	I alt	kr.	2.039.551
Ryde å pumpelag	kr.	735	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.		
Renovation. grundtakst	kr.	3.758			
Husforsikring	kr.	13.177			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.882			

#### 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.716 md. / 104.587 år v/27,53 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Græshavevej 27, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 4900249  
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 01.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen







