



Charmerende og indflytningsklart sommerhus!

Kærvej 19 4900 Nakskov

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.381 kr.
Netto	2.669 kr.
Ejerudgift (md)	935 kr.
Boligareal	50 m ²
Grundareal	920 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1974/2022
Sagsnummer	4900353
Ejendomstype	Fritidsbolig

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: Kærvej 19, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900353
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 09.08.2026



Dette charmerende sommerhus ligger i den hyggelige udstykning ved Vesternæs Strand, som er kendetegnet ved sin rolige og afslappende atmosfære, hvor der ligeledes er boldbane til aktiviteter, samt god badebro.

Fritidshuset ligger alene en rask gåtur fra Albuen Strand med campingplads og dermed indkøbsmulighed, men også et fantastisk fugleliv omkring Nakskov Fjord. Derudover er der 5,5 km. til charmerende Langø med spise-sted.

Sommerhuset er løbende istandsat og har bl.a. i 2020 fået tilført et nyt værelse og varmepumpe samt skiftet taget til eternit uden asbest, og fremstår således i en god og indflytningsklar stand.

Sommerhuset ligger roligt og næstsidst på vejen med alene 1 nabo og igen genboer. Fra enden af vejen er der sti langs marken til både udstykningens boldbane og stranden. Til sommerhuset hører en dejlig indkørsel med plads til flere biler, samt et udhus til haveredskaber. Derudover en charmerende og lukket sydvendt have, der kan nydes fra den store overdækkede terrasse, der indbyder til mange timer til socialt samvær med familie og venner.

Sommerhuset er indrettet med en mindre entré, og dermed minimal spildplads. Åbent elementkøkken, der ligger i naturlig forlængelse af den charmerende stue med loft til kip og trægulve. I stuen er der udgang til terrassen og dermed haven, ligesom der er installeret både varmepumpe og brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Sommerhuset har 2 rigtig gode soveværelser, ligesom en del af stuen er indrettet som alkove/soveafdeling. Funktionelt badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

Der foreligger ikke en udlejningsaftale på fritidshuset.

Fritidshuset fremstår charmerende og indflytningsklart, og er dermed klar til sine nye ejere, der har mulighed for en hurtig overtagelse!

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: Kærvej 19, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900353
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 09.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 12z Vesternæs By, Kappel
BFE-nr.: 3111039
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1974/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 355.000
Grundværdi: 135.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 284.000
Grundlag for grundskyld: 108.000

Arealer**

Grundareal: 920 m²
Boligareal i alt: 50 m²

Øvrige arealer:

** 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: 18.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 2: 22.02.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 4: 25.06.1982 - Partsfordeling for Bogø inddæmnings pumpelag
- Nr. 5: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

Kommuneplan 381-S3 - Sommerhusområde ved Vesternæs
Lokalplan 360-50 - Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister
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):

Komfur (Voss), Køleskab (Wasco)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kærvej 19, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900353
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 09.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d 20-07-26 er ejendommen underlagt kloakopland: 036_2 Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) og Kloakopland: 036_1 Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Der er ikke planlagt ændring af dette. Derudover er ejendommen underlagt renseklasserne ved navn "O" og "SO".

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

Sælgers forsikring

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

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Kærvej 19, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900353
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 09.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.448	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.879	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Rottebekæmpelse	kr.	120	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Det lollandske digelag	kr.	533	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Bogø Indd. pumpelag, Nr. 1	kr.	200	I alt	kr.	612.049
Renovation, grundtakst	kr.	3.758			
Forsikring	kr.	2.532			
Grundejerforenings kontigent	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 11.221			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.381 md. / 40.570 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.669 md. / 32.031 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 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: Kærvej 19, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900353
Ejerudgift/md.: kr. 935

Dato: 09.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 6: hovedstol kr. 240.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening VESTERNÆS

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej







