



Oplagt flexbolig uden bopælspligt!

Langøvej 6 4900 Nakskov

Pris	395.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.363 kr.
Netto	1.838 kr.
Ejerudgift (md)	1.043 kr.
Boligareal	137 m ²
Carport	20 m ²
Udhus	15 m ²
Grundareal	774 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1910/1991
Sagsnummer	4900384
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Langøvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900384
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 21.10.2026



Ejendommen ligger i landlige omgivelser med udsigt over åbne marker, men samtidig bare 2,5 km. til Vestenskov med Min Købmand og 2 km. til handelsbyen Nakskov med alle indkøbs- og transportmuligheder, skoler og SFO, svømmehal og foreningsliv, café- og havnemiljø m.m. Ejendommen vil dermed kunne benyttes som flexbolig uden bopælspligt, der kan bruges på fridage, forlængede weekender eller ferier på landet, men vil også være oplagt for en investor som udlejningsejendom!

Til ejendommen hører en nem anlagt og dejlig lukket have, der sammen med privatlivet kan nydes fra den flisebelagte baggård. Derudover en god carport til bilen og et godt udhus med nyere ståltag til haveredskaber og opbevaring.

Ejendommen er indrettet med en entré, hvorfra der er en nyere god trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til den rummelige stue, hvor der er installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere, men også supplere til varmeregningen. Stuen har oprindeligt været en vinkelstue, før der blev indrettet et stort tilstødende soveværelse, der også vil kunne benyttes som fx multirum til socialt samvær over en gang bordtennis m.m. I naturlig forlængelse af stuen ligger det nydelige elementkøkken med hyggelig spisekrog. Herfra er der adgang til det store baghus, der fungerer som både bryggers med vaskeafsnit, fyrrum med olie-fyr og værksted. Herfra er der udgang til både baggårdsmiljøet, men også en mindre mellemgang, der har været benyttet til opbevaring af brænde, hvorfra der igen er udgang til carporten. Endelig flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche.

1. salen er indrettet med fordelingsgang og 2 rigtig gode værelser.

Ejendommen har oliefyret centralvarmeanlæg suppleret af brændeovnen til at forbedre varmeøkonomien.

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: Langøvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900384
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 1c Savnsø By, Vestenskov
BFE-nr.: 3115342
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1910/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 285.000
Grundværdi: 92.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 228.000
Grundlag for grundskyld: 73.600

Arealer**

Grundareal: 774 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Carport: 35 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: 01.10.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A Bogø Ind-dæmning
- Nr. 2: 15.12.1980 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1M, 1R, 1A Bogø Ind-dæmning

Planer

Plan - Erhvervsområde til agroindustri i Nakskov vest
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 (Gram), Emhætte (Wasco), Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langøvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900384
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forsikringen dækker ikke vand eller fugt indtrængen der opstår i eller udbreder sig fra tagkonstruktion på beboelsen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.476 Forbrug: 2.421 Liter fyringsolie

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at det seneste faktiske forbrug udgjorde 11.720 kr. Sælger har benyttet ejendommen som flex-bolig.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Flexbolig

Ejendommen kan anvendes som flexbolig efter kommunens godkendelse.
Flexboligtilladelsen skal søges på ny ved ejerskifte.

Spildevandsplaner

I henhold til spildevandsplanen er ejendommen beliggende i kloakopland 29_14 – ukloakeret. Der er planlagt separatkloakering (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) med planlagt ikrafttrædelse i 2031, jf. udleveret ejendomsdatarapport af den 25-09-2026.

Eventuelle fremtidige oplysninger, herunder påkrav vedrørende kloakeringsforhold, er således sælger og ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Langøvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900384
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.163	Kontantpris	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	1.281	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Skorstensfejning	kr.	1.400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Forsikring	kr.	4.509	I alt	kr.	412.317
Ejendomsbidrag, anslået	kr.	400			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.510		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.363 md. / 28.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.838 md. / 22.059 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Langøvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900384
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 21.10.2026

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 hvilede 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







