BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Naturskøn idyl i fredelige omgivelser

Skovhusevej 9

4953 Vesterborg

Pris	500.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.883 kr.
Netto	2.276 kr.
Ejerudgift (md)	1.078 kr.
Boligareal	154 m^2
Udhus	34 m^2
Grundareal	1.937 m^2
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1850
Sagsnummer	4900341A
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: Skovhusevej 9, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900341A
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 09.09.2026

Ejendommen ligger fredeligt placeret i det åbne landskab på Vestlolland, hvor udsigten over markerne og de naturskønne omgivelser skaber de perfekte rammer for ro og afslapning. Samtidig er der kort afstand til Vesterborg Sø, Reventlowparken og Rosningen, der indbyder til gode naturoplevelser året rundt. Derudover er der alene få kilometer til både Søllested med dagligvarebutik og handelsbyen Nakskov, ligesom motortrafikvejen giver en god forbindelse til resten af Lolland.

Den charmerende bindingsværksejendom fra 1850 er registreret som fritidsbolig og rummer hele 154 kvm. bolig, hvilket giver god plads til den store familie eller flere generationer samlet. Ejendommen fremstår med masser af charme og atmosfære, hvor de klassiske detaljer går hånd i hånd med de naturskønne omgivelser.

Til ejendommen hører en stor grund på 1.937 kvm., hvor både leg, afslapning og udeliv kan nydes i ugenerede omgivelser. Derudover flere gode udhuse med plads til opbevaring, værksted og haveredskaber samt et drivhus.

Ejendommen er indrettet med en rummelig entré. Herfra er der adgang til den store opholdsstue, hvor der både er plads til spiseafdeling og sofagruppe, ligesom brændeovnen skaber ekstra hygge på de kølige dage. I naturlig sammenhæng med stuen ligger det rummelige køkken med god bord- og skabsplads. Derudover 3 gode værelser, flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche, gæstetoilet samt bryggers med vaskeafsnit og udgang til haven. 1. salen er indrettet med et soveværelse. Derudover er der et stort uudnyttet loftrum, der giver gode muligheder for opbevaring eller eventuel fremtidig udnyttelse.

Ejendommen opvarmes med varmepumpe suppleret med brændeovn, der sammen sikrer en fornuftig varmeøkonomi.

En oplagt ejendom for familien, der søger et rummeligt fritidshus i fredelige og naturskønne omgivelser, hvor der er plads til at samle familie og venner.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Skovhusevej 9, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900341A
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	11a Vesterborg Skovhuse, Vesterborg
BFE-nr.:	3115719
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1850

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	697.000
Grundværdi:	91.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	557.600
Grundlag for grundskyld:	72.800

Arealer**

Grundareal:	1.937 m²
- heraf vej	729 m²
Boligareal i alt:	154 m²

Øvrige arealer:

Drivhus:	8 m²
Udhus:	10 m²
Udhus:	9 m²
Udhus:	15 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: 09.11.1950 - Dok om vand

Planer
Kommuneplan 2025-2037
Plan og udviklingsstrategi 2023-2033

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: to sølv køleskabe, sofa i stue, alle billeder, alle tv'er, dobbelt seng på første sal, alle køkken redskaber, tv bord i stue og alt værktøj.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Skovhusevej 9, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900341A
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Beboelse på 154m2. Badeværelse stueplan: Forsikringen omfatter ikke skjulte rør og kabler grundet revner i brusenichebund jf. tilstandsrapport pkt. 17

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

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

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 salgsopstillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner:
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten fra 29-06-26, beliggende indenfor et område med renseklasserne "SO" og "OP".

Drikkevandsinteresser:
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten fra 29-06-26, beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Skovhusevej 9, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900341A
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.844
Grundskyld	kr.	1.267
Rottebekæmpelse	kr.	220
Husforsikring	kr.	4.333
Renovation	kr.	3.724
Skorstensfejning, anslået	kr.	550
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.937

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.250
Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	522.100

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 2.883 md. / 34.595 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.276 md. / 27.312 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: 28.08.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Skovhusevej 9, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900341A
Ejerudgift/md.: kr. 1.078

Dato: 09.09.2026

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.

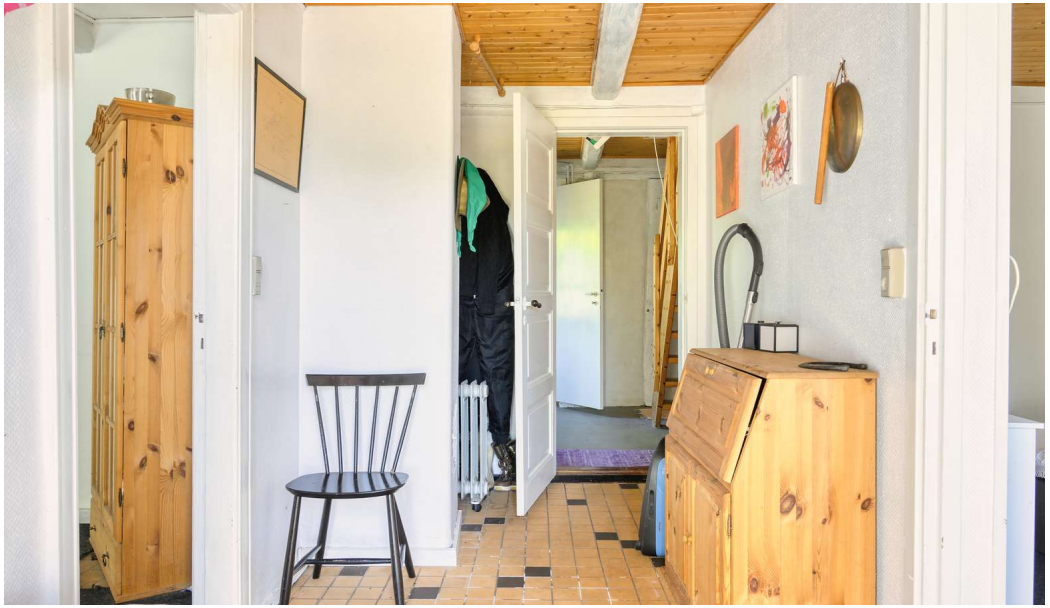
Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

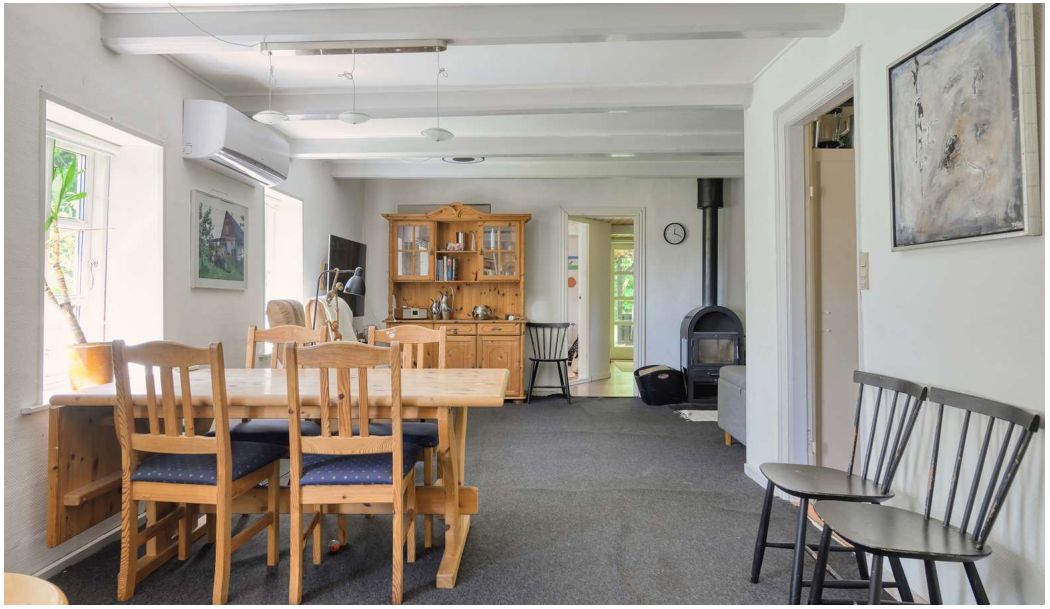
Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00





BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

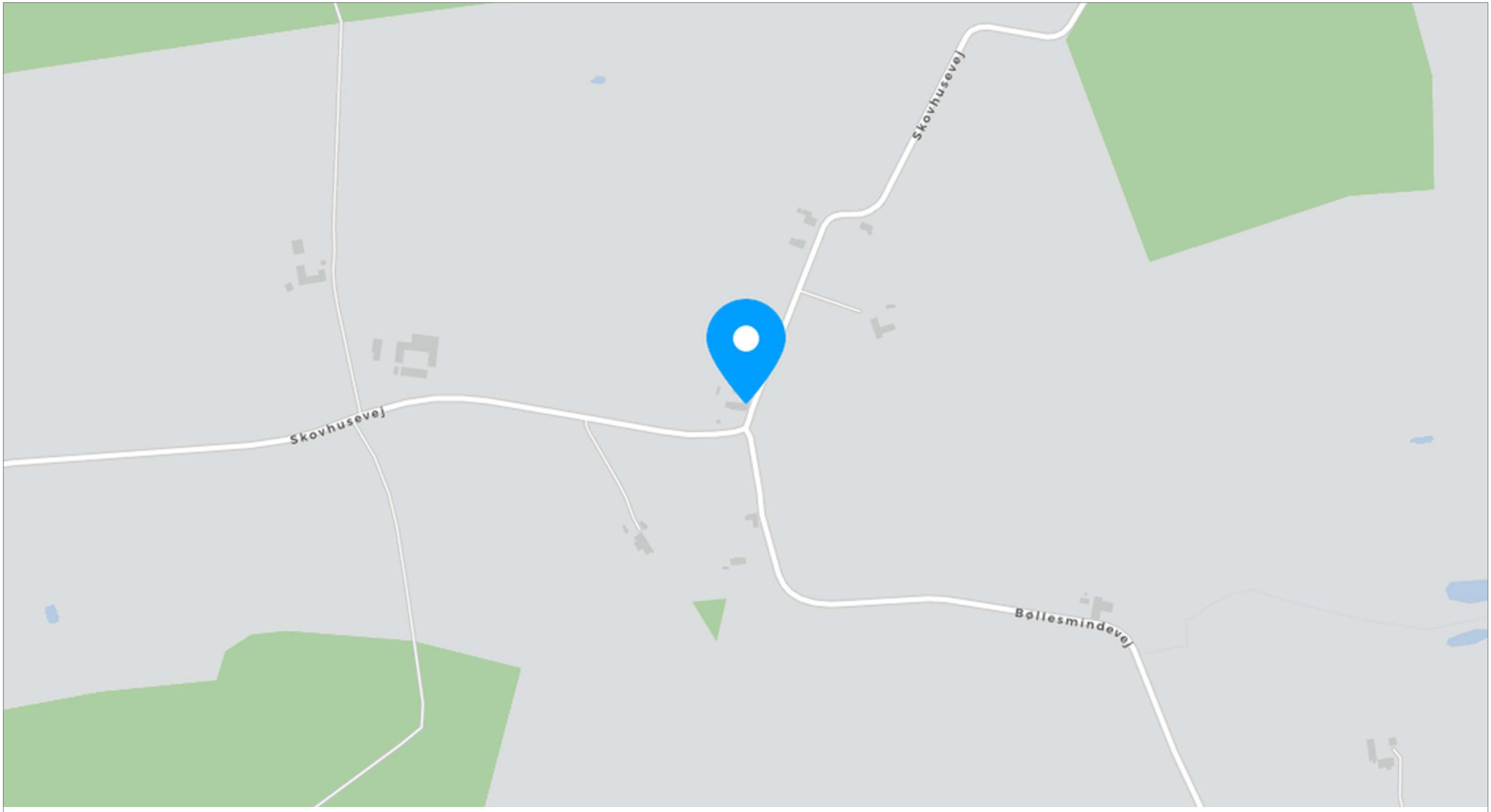
BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Plantegning

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort