



Stubbegårdsparken 13

4900 Nakskov

Pris	1.250.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.975 kr.
Netto	5.510 kr.
Ejerudgift (md)	1.130 kr.
Boligareal	74 m ²
Udhus	18 m ²
Grundareal	908 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2005
Sagsnummer	4900187
Ejendomstype	Fritidsbolig

Gulvvarme fra jordvarmeanlæg!

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: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
 Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900187
 Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 23.04.2026



Velkommen til Stubbegårdsparken 13 ved Næsby Strand. Udstykningener især kendt for sin rolige og 'hjemlige' atmosfære samt skønne badestrand. Somnabo til udstykningen ligger den idylliske Vindeholme Skov, der sammen med det kilometerlange dige indbyder til gå-, løbe- eller cykelture, ligesom der aleneer 6 km. til Vestenskov med købmand og 12 km. til handelsbyen Nakskov. Fritidshuset, der er opført i 2005 med eternittag uden asbest og allerede erseparatkloakeret, fremstår velholdt og dermed indflytningsklart. I beboelsen ifritidshuset er der lavet vandbårent gulvvarme fra jordvarmeanlæg, der sammenmed det høje isoleringsniveau gør huset oplagt at benytte i vinterhalvåreteller som helårshus for dem, der opfylder betingelserne herfor. Til fritidshusethører et godt udhus på 18 kvm., der er opdelt i to rum, der benyttes somgæsteværelser. Derudover en præsentabel indkørsel med plads til flere biler, ogen nem anlagt have, der er oplagt til leg og sport, samt to gode træterrasser, derer henholdsvis sydøst- og sydvestvendt, så solen altid kan nydes i de lysetimer på døgnet. Fritidshuset er indrettet med et nydeligt bryggers med klinkegulv, vaskeafsnit, god bord- og skabsplads og installation af varmeanlæg. Herfra er der adgang til det delviståbent elementkøkken, der ligger i naturlig forlængelse af stuen, som er medplads til både en spiseafdeling og større sofagruppe. Fra stuen er der udgangtil den sydvendte udestue, der både giver ekstra plads, men også forlænger sommeren. Stort soveværelse med god skabsplads og mulighed for yderligere sengeplads. Yderligeregodt soveværelse med 2 sengepladser. Nydeligt og velindrettet flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche. Mindre mellemgang med udgangtil terrasse. Sommerhuset er oplagtfor den kræsne, kvalitetsbevidste og pladskrævende familie med behov for 7sovepladser eller flere, der ønsker en fremtidsikret varmekilde, og den luksus, som gulvvarmen fra jordvarmeanlægget i hele beboelsen giver!

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: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900187
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 14bo Næsby By, Vestenskov
BFE-nr.: 3114783
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 862.000
Grundværdi: 157.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 689.600
Grundlag for grundskyld: 125.600

Arealer**

Grundareal: 908 m²
Boligareal i alt: 74 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 16 m²
Udhus: 18 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: 22.07.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 13.02.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt D152, Vedr 14B, 15B
- Nr. 3: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 4: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

- Lokalplan 360-50 - Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister
- Plan - Forslag til kommuneplan 2025-2037
- Plan - Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister
- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Plan- og udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed
- Plan - Sommerhusområde ved Næsby strand
- Plan forslag - Sommerhusområde ved Næsby strand

Tilbehør:

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

Køleskab mærke Wasco, EL-komfur mærke Electrolux, emhætte mærke Faber, fryser mærke Haka og opvaskemaskine mærke Whirlpool.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900187
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.517	Kontantpris	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	2.185	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Grundejerforening	kr.	500	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	1.264.350
Det Lollandske Digelag	kr.	338	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.		
Næsby Strand dræningsbidrag	kr.	250			
Rottebekæmpelse	kr.	162			
Husforsikring	kr.	2.853			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.563			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.975 md. / 83.698 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.510 md. / 66.115 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900187
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 23.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:



















EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

