



Stubbegårdsparken 106 4900 Nakskov

Pris	395.000 kr.
Ejerudgift (md)	771 kr.
Boligareal	75 m ²
Grundareal	908 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1996/2001
Sagsnummer	4900309
Ejendomstype	Fritidsbolig

Mulighedernes sommerhus!

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 106, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900309
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 06.05.2026



Velkommen til Stubbegårdsparken 106 ved Næsby Strand.

Udstykningen er kendt for sin rolige og hjemlige atmosfære samt skønne badestrand med badebro, der ligger bare 275 meter fra fritidshuset. I udstykningen er der både dejlig fodboldbane og lille legeplads, ligesom udstykningen er nabo til den idylliske Vindeholme Skov, der sammen med det kilometerlange dige indbyder til gå-, løbe- eller cykelture, ligesom der alene er 5 km. til den lokale købmand i Vestenskov og 12 km. til handelsbyen Nakskov.

Fritidshuset ligger på en skøn lukket og sydvendt grund og i tæt kontakt med naturen, der gør det muligt at nyde privatlivet og stress helt af.

Fritidshuset er opført som 2 særskilte bygninger – et hovedhus og særskilt annekset, der er lavet i sammenhæng med den sydvestvendte hævet terrasse, der er delvis overdækket og delvist omkredser huset.

Fritidshuset er indrettet med mindre entré/mellemgang. Elementkøkken, hvor der er spisekrog. Stue med plads til spiseafdeling og sofagruppe. Godt soveværelse med indbygget skabsvæg. Mindre badeværelse med toilet, håndvask og håndbruser.

Annekset er indrettet med stue eller multirum til fællesaktiviteter, hvor karnappen giver et dejligt lysindfald, lige som der er god skabsplads. Mindre værelse/kammer. Fordelingsgang og mindre depotrum.

Der ligger ingen udlejningsaftale på fritidshuset og hurtig overtagelse vil være muligt, ligesom der også vil være for fibernet.

Fritidshuset er oplagt for familien, der drømmer om et charmerende og spændende fritidshus med en masse muligheder for at sætte sit helt eget præg og derigennem skabe drømmesommerhuset, såvel inden- som udenfor!

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 106, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900309
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 14eæ Næsby By, Vestenskov
BFE-nr.: 3114872
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1996/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 804.000
Grundværdi: 180.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 643.200
Grundlag for grundskyld: 144.000

Arealer**

Grundareal: 908 m²
Boligareal i alt: 75 m²
- heraf Sommerhus 43 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 32 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: 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

Kommuneplan 381-S4 - Sommerhusområde ved Næsby Strand
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):

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stubbegårdsparken 106, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900309
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Tilbuddet er indhentet i forbindelse med ejerskifteforsikringen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringssselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakopland:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 05-05-26, så er ejendommen er underlagt kloakopland: 895_0 "Separatkloakeret" uden planlagt ændring af dette.

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 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.

Adresse: Stubbegårdsparken 106, 4900 Nakskov
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900309
 Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 06.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.280	Kontantpris	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	2.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Lollandske digelag, anslået	kr.	350	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Næsby strand, anslået	kr.	200	I alt	kr.	410.849
Forsikring, anslået	kr.	2.284			
Grundejerforening, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.250			

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 106, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900309
Ejerudgift/md.: kr. 771

Dato: 06.05.2026

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

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Stubbegård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej







