



Stubbegårdsparken 47 4900 Nakskov

Pris	795.000 kr.
Ejerudgift (md)	1.215 kr.
Boligareal	53 m ²
Udhus	8 m ²
Grundareal	908 m ²
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1972
Sagsnummer	4900311
Ejendomstype	Fritidsbolig

Indflytningsklart 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 47, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900311
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 07.05.2026



Velkommen til Stubbegårdsparken 47 ved Næsby Strand.

Udstykningen er kendt for sin rolige og hjemlige atmosfære samt skønne badestrand med badebro, der ligger bare 500 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 dejlig lukket og nem anlagt grund, hvor dyrelivet og især rådyrerne boltrer sig, og kan nydes fra den store og delvis overdækkede træterrasse. Til fritidshuset hører et integreret udhus på 8 kvm., der også vil kunne inddrages til beboelsen.

Nydeligt åbent elementkøkken, der også fungerer som indgang til sommerhuset. I forlængelse af køkkenet ligger vinkelstue med plads til både spiseafdeling og sofagrube til afslapning. I stuen er der installeret både varmepumpe og brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. De store vinduespartier og loft til kip giver et fantastisk lysindfald og mulighed for lyset til at vandre, ligesom der er udgang til den store terrasse. Mindre fordelingsgang, hvorfra der er adgang til dejligt soveværelse og godt børne-/gæsteværelse. Flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche. Den oprindelige entré er afblændet og fungerer som opbevaringsrum.

Fritidshuset har fået installeret fibernet, ligesom der ikke ligger en udlejningsaftale på fritidshuset.

Fritidshuset fremstår velholdt 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: Stubbegårdsparken 47, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900311
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 14ce Næsby By, Vestenskov
BFE-nr.: 3114800
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 587.000
Grundværdi: 183.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 469.600
Grundlag for grundskyld: 146.400

Arealer**

Grundareal: 908 m²
Boligareal i alt: 53 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 8 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

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):

Komfur (Gram), Emhætte (Gorenje), Køleskab

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stubbegårdsparken 47, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900311
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 29-04-26, så er ejendommen er underlagt kloakopland: 895_0 "Separatkloakeret"

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. 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.

Sælgers forsikring:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Stubbegårdsparken 47, 4900 Nakskov
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900311
 Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 07.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.395	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.547	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Forsikring	kr.	4.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.750
Renovation, grundtakst	kr.	3.724	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	432	I alt	kr.	816.400
Rottebekæmpelse	kr.	128			
Lollandske digelag	kr.	533			
Næsby strand dækningsbidrag	kr.	188			
Grundejerforeningskontingent, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.577			

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 47, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900311
Ejerudgift/md.: kr. 1.215

Dato: 07.05.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 300.000
Nr. 6: hovedstol kr. 450.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Stubbegård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej







