BOLIG | by K

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

Ægte charmerende landidyl!

Vedby Sidevej 8

4953 Vesterborg

Pris	1.795.000 kr.
Udbetaling	90.000 kr.
Brutto	10.120 kr.
Netto	8.024 kr.
Ejerudgift (md)	1.678 kr.
Boligareal	217 m^2
Carport	48 m^2
Grundareal	2.461 m^2
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1900/1967
Sagsnummer	4900343
Ejendomstype	Villa
Energimærke	B

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: Vedby Sidevej 8, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4900343
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 11.11.2026

Ejendommen er løbende vedligeholdt og moderniseret, hvor bl.a. tag og varmekilde er skiftet, og fremstår i en utrolig flot og sjældent set stand, hvor klassisk dansk bondegårdsidyl med al dens charme og sjæl ses i en moderne og tidssvarende udgave anno 2026, og hvorfor ejendommen er helt klar til at tage imod sine nye ejere.

Til ejendommen hører en dobbelt carport med integreret udhus/værksted samt tilstødende hundegård. Derudover et godt brændeskur med yderlige depotrumsplads samt tidligere hønsehus. En flot have, anlagt i samarbejde med havearkitekt og med flere solkroge, hvor både haven og udsigten til skov og marker ugeneret kan nydes. Store terrasseanlæg og stor græsplæne indbyder til socialt samvær med familie og venner.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel og rummelig entré, hvorfra der er en god trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til den store dagligstue, der har synlige loftbjælker og trægulve, som skaber en god stemning, ligesom der er installeret brændeovn, der kan gøre en hyggelig aften endnu hyggeligere. Fra stuen er der adgang til det velholdte elementkøkken, der ligger i naturlig åben forlængelse af den store udestue, som dermed fungerer som alrum med spiseafdeling, hvorfra der er en flot udsigt samt udgang til haven. I køkken/alrummet er der gulvvarme og skydedøre til "minibryggers", hvor vaskemaskinen er placeret. Tilbage i entréen er der adgang til både teknikrummet, hvor varmepumpeanlægget er placeret, men også adgang til det store flisebadeværelse med vask i skabsarrangement, toilet og stor bruseniche samt gulvvarme. Derudover meget stort soveværelse, der også vil kunne opdeles fx med walk-in-closet, ligesom et tilstødende depotrum fx også vil kunne indrettes til et badeværelse.

1. salen er indrettet med en møblerbar repos med plads, hvis køber har behov for yderligere et værelse eller toilet med bad. 2 store soveværelser med indbyggede skabe. Ejendommen, som har Energimærke B, opvarmes via luft til vand varmepumpe suppleret med nyere brændeovn, der sikrer en både optimal varmeøkonomi men også grøn og miljørigtig opvarmning.

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: Vedby Sidevej 8, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4900343
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	2z Skelstofte Hgd., Vesterborg
BFE-nr.:	3105727
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	573.000
Grundværdi:	151.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	458.400
Grundlag for grundskyld:	120.800

Arealer**

Grundareal:	2.461 m^2
Boligareal i alt:	217 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	32 m^2
Carport:	48 m^2

** 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: 21.03.1936 - Dok om vandindvindingsret for Nakskov Sukkerfabrik

Planer
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):

Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Panosonic), Emhætte (Thermex), Køleskab (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Vedby Sidevej 8, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4900343
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 8.917 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede udgift til varme og strøm udgjorde i 2025 ca. 19.000 kr. Det samlede elforbrug udgjorde ca. 9.800 kWh.

Vand: Alment 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner
Jf. ejendomsdatarapporten af 17-07-2026, så er ejendommen beliggende indenfor spildevandsplan. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse "SOP", "OP" og "SO".

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten af 17-07-2026, beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Skovbyggelinje
Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten af 17-07-2026, beliggende inden for en gældende skovbyggelinje.

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.

BOLIG | by K

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

Adresse: Vedby Sidevej 8, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4900343
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.338
Grundskyld	kr.	2.102
Husforsikring	kr.	11.160
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	243
Skorstensfejning	kr.	531
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.132

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.825.065

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.024 md. / 96.285 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Vedby Sidevej 8, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4900343
Ejerudgift/md.: kr. 1.678

Dato: 11.11.2026

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:
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

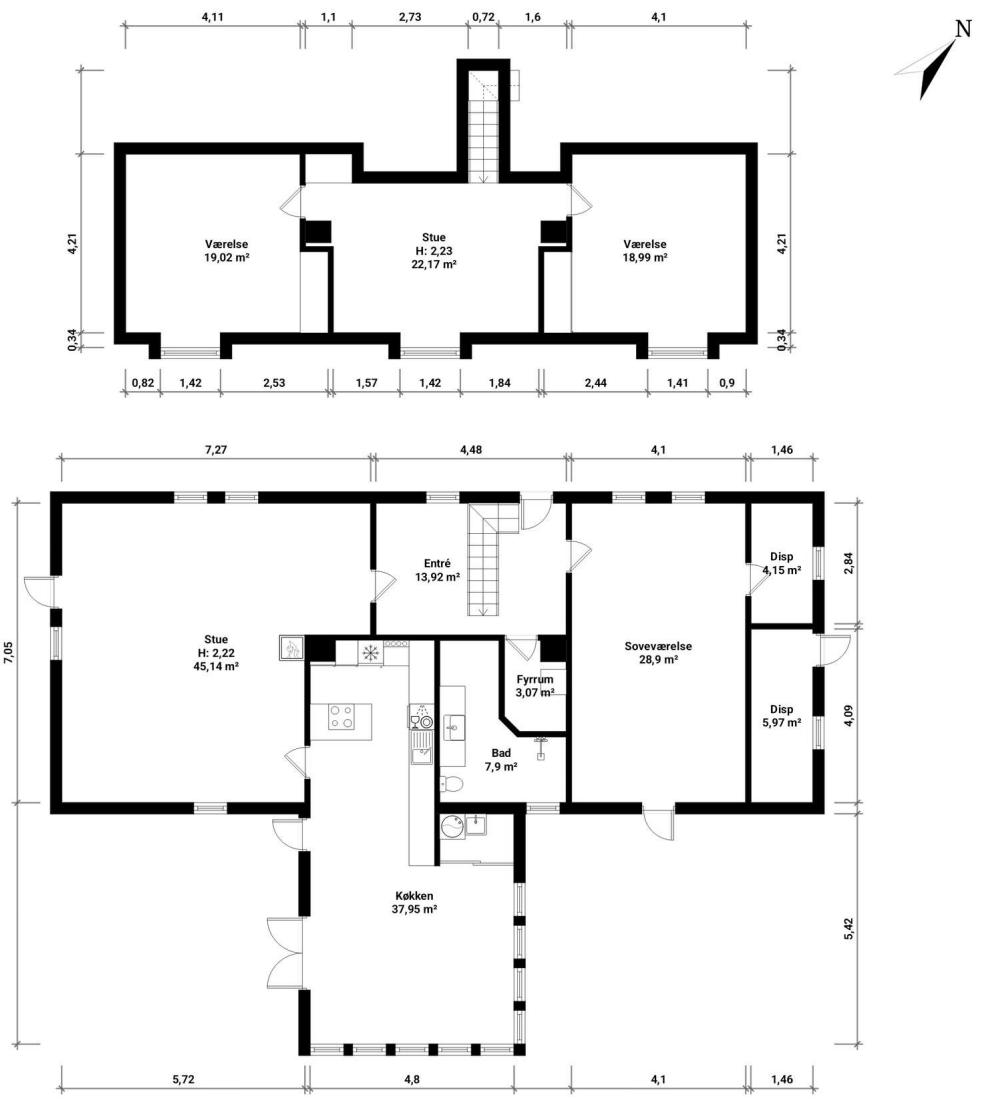
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

BOLIG | by K

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

BOLIG | by K

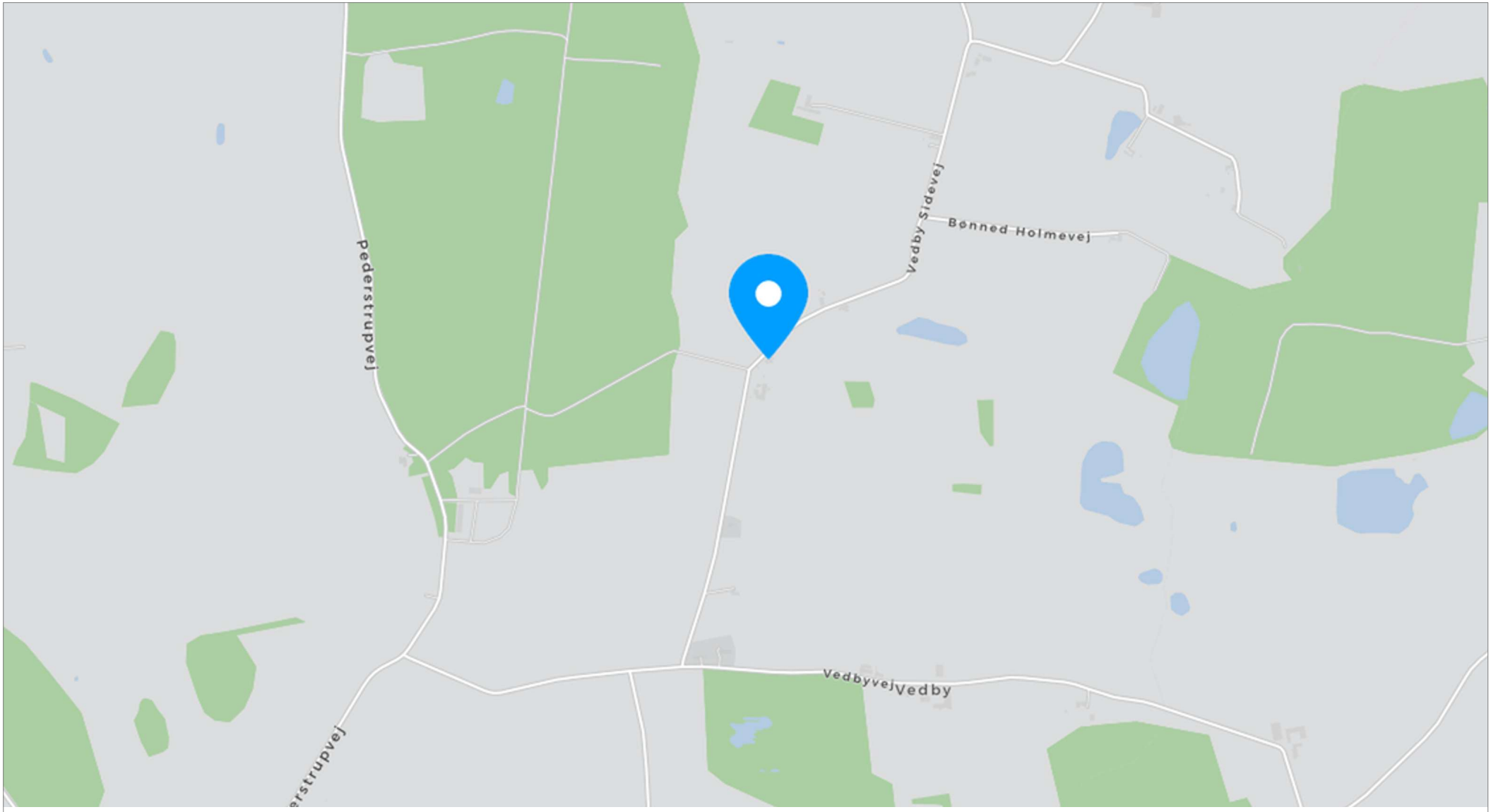
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort