



Charmerende og indflytningsklart sommerhus!

Ellektrattet 5 4900 Nakskov

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.971 kr.
Netto	3.136 kr.
Ejerudgift (md)	1.066 kr.
Boligareal	69 m ²
Grundareal	1.077 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1970/1977
Sagsnummer	4900369
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: Ellekrattet 5, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900369
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 18.09.2026



Sommerhuset ligger i den hyggelige udstykning ved Vesternæs Strand, som er kendetegnet ved sin rolige og afslappende atmosfære. I udstykningen er der både boldbane, hvis man ønsker aktivitet, ligesom der er en god badebro ved stranden, når en dukkert i bølgerne blå trækker. Det kilometerlange dige er oplagt til aktiv brug, hvad enten det er i form af gå-, løbe- eller cykelture, ligesom der alene er en rask gåtur til Albuen Strand med campingplads og dermed indkøbsmulighed, men også Lollands svar på Cold Hawaii, der er et oplagt område for vind-/og kitesurfere samt lystfiskere og naturskere med det fantastiske fugleliv omkring Nakskov Fjord. Derudover er der 5,5 km. til charmerende Langø, som i folkemunde bliver kaldt Fjordens Perle, med charmerende og maritimt havnemiljø samt anerkendt spisested, hvorfra der er udsigt til Peter Freuchens Enehøje.

Sommerhuset, som ligger sidst på vejen, har de seneste 6 år gennemgået en større renovering, hvor udgangspunktet har været bæredygtigt genbrug, og har bl.a. tagdækning uden asbest, og fremstår således i en god og indflytningsklar stand. Til sommerhuset hører en skøn lukket naturgrund anlagt med både terrasse, drivhus og stort bålsted, hvor privatlivet kan nydes i fulde drag og oplagt til socialt samvær med familie og venner. Desuden et godt udhus til haveredskaber, ligesom der er forberedt udendørsbad.

Sommerhuset er indrettet med entré og mindre fordelingsgang. Herfra er der adgang til det åbne elementkøkken, der med kogeøen bliver sommerhusets naturlige samlingspunkt omkring aftensmaden eller sociale sammenkomster. I naturlig forlængelse af køkkenet ligger den rummelige stue, hvorfra der er adgang til haven, samt loft til kip, hvilket giver en både fantastisk rumfølelse og lysindfald. Nydeligt badeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche. Godt soveværelse samt 2 gæsteværelser.

Der foreligger ikke en udlejningsaftale på fritidshuset. Fritidshuset fremstår både rummeligt 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: Ellekrattet 5, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900369
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 2at Vesternæs By, Kappel
BFE-nr.: 3110945
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970/1977

Arealer**

Grundareal: 1.077 m²
Boligareal i alt: 69 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 562.000
Grundværdi: 139.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 449.600
Grundlag for grundskyld: 111.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.06.1966 - Dok om forbud mod at drive kiosk mv
- Nr. 2: 18.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 02.05.1967 - Dok om forbud mod at drive kiosk mv
- Nr. 4: 22.02.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 6: 25.06.1982 - Partsfordeling for Bogø inddæmnings pumpelag
- Nr. 7: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

Kommuneplan 381-S3 - Sommerhusområde ved Vesternæs
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):

Køle/fryseskab (LG), Induktionskogeplade (Gorenje), Opvaskemaskine (Electrolux), Ovn (Electrolux), Mikrobølge-ovn

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ellekrattet 5, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900369
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

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 salgsoptillingens 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:

Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 08-09-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 036_1 – Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Der er ikke planlagt ændring af dette. Ejendommen er derudover underlagt rensekasse "SO".

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 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.

Adresse: Ellekrattet 5, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900369
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.293	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.935	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Rottebekæmpelse	kr.	134	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Det Lollandske Digelag	kr.	533	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Bogø Indd. Pumpelag, Nr. 1	kr.	204	I alt	kr.	712.649
Renovation, grundtakst	kr.	3.724			
Forsikring	kr.	3.221			
Grundejerforenings kontigent	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.794		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.971 md. / 47.650 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.136 md. / 37.630 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.

Adresse: Ellekrattet 5, Vesternæs, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900369
Ejerudgift/md.: kr. 1.066

Dato: 18.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget 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 VESTERNÆS

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej







