



Gulvvarme fra jordvarmeanlæg!

Stubbegårdsparken 13

4900 Nakskov

PRIS	1.295.000
UDBETALING	65.000
BRUTTO EKSkl. EJERUDGIFT	6.987
NETTO EKSkl. EJERUDGIFT	5.573
EJERUDGIFT (MD.)	1.130
BOLIGAREAL	74 m ²
UDHUS	18 m ²
GRUNDAREAL	908 m ²
VÆRELSE	4
BYGGEÅR	2005
SAGSNUMMER	4900187
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Stubbegårdsparken 13 ved Næsby Strand.

Udstykningen er især kendt for sin rolige og 'hjemlige' atmosfære samt skønne badestrand. Som nabo til udstykningen ligger den idylliske Vindeholme Skov, der sammen med det kilometerlange dige indbyder til gå-, løbe- eller cykelture, ligesom der alene er 6 km. til Vestenskov med købmand og 12 km. til handelsbyen Nakskov.

Fritidshuset, der er opført i 2005 med eternittag uden asbest og allerede er separatkloakeret, fremstår velholdt og dermed indflytningsklart. I beboelsen i fritidshuset er der lavet vandbårent gulvvarme fra jordvarmeanlæg, der sammen med det høje isoleringsniveau gør huset oplagt at benytte i vinterhalvåret eller som helårshus for dem, der opfylder betingelserne herfor.

Til fritidshuset hører et godt udhus på 18 kvm., der er opdelt i to rum, der henholdsvis benyttes som gæsteværelse og depotrum. Derudover en præsentabel indkørsel med plads til flere biler, og en nem anlagt have, der er oplagt til leg og sport, samt to gode træterrasser, der er henholdsvis sydøst- og sydvestvendt, så solen altid kan nydes i de lyse timer 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 delvist åbent elementkøkken, der ligger i naturlig forlængelse af stuen, som er med plads til både en spiseafdeling og større sofagruppe. Fra stuen er der udgang til den sydvendte udestue, der både giver ekstra plads, men også forlænger sommeren. Stort soveværelse med god skabsplads og mulighed for yderligere sengeplads. Yderligere godt soveværelse med 2 sengepladser. Nydeligt og velindrettet flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche. Mindre mellemgang med udgang til terrasse.

Sommerhuset er oplagt for den kræsne, kvalitetsbevidste og pladskrævende familie med behov for over 6 sovepladser, der ønsker en fremtidssikret 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.

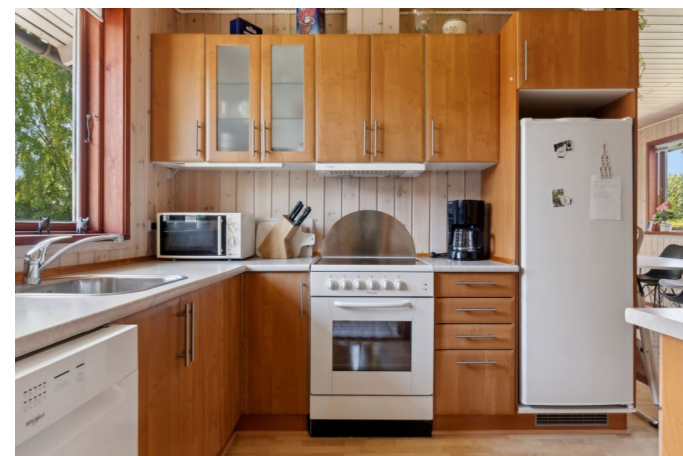
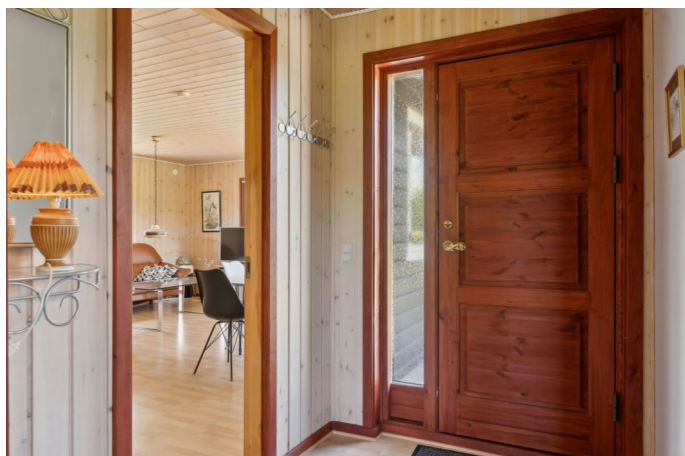
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

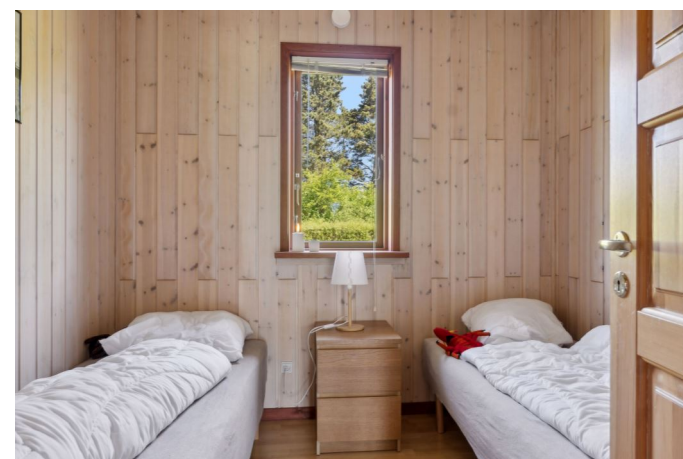
Dato: 09.10.2025



Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

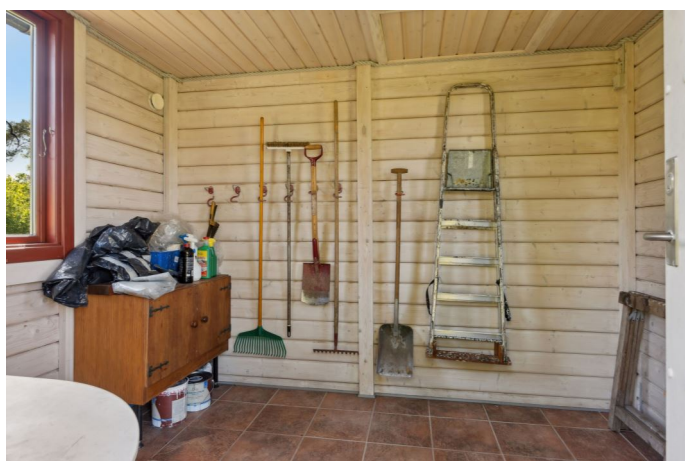
Dato: 09.10.2025



Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 09.10.2025



Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

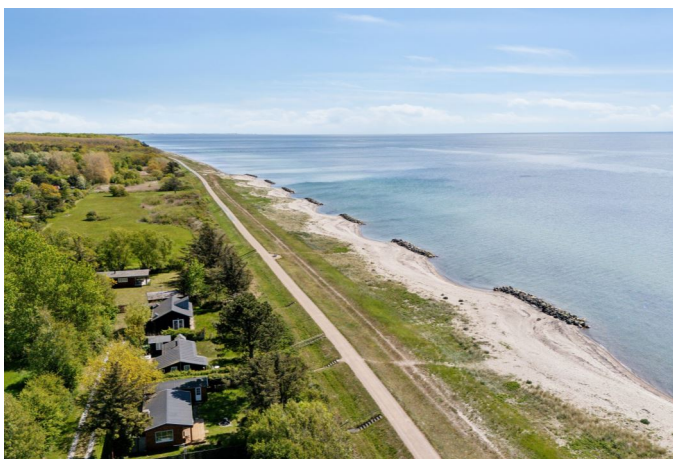
Dato: 09.10.2025



Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

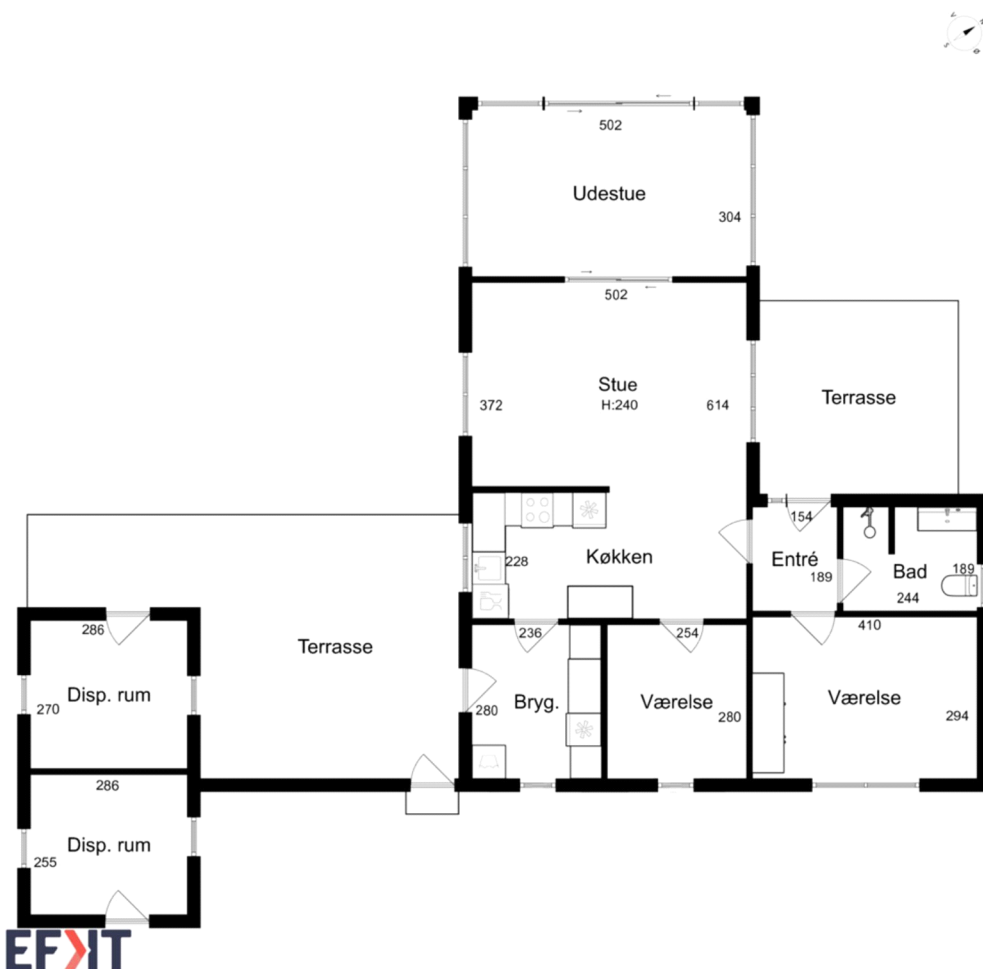
Dato: 09.10.2025



Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

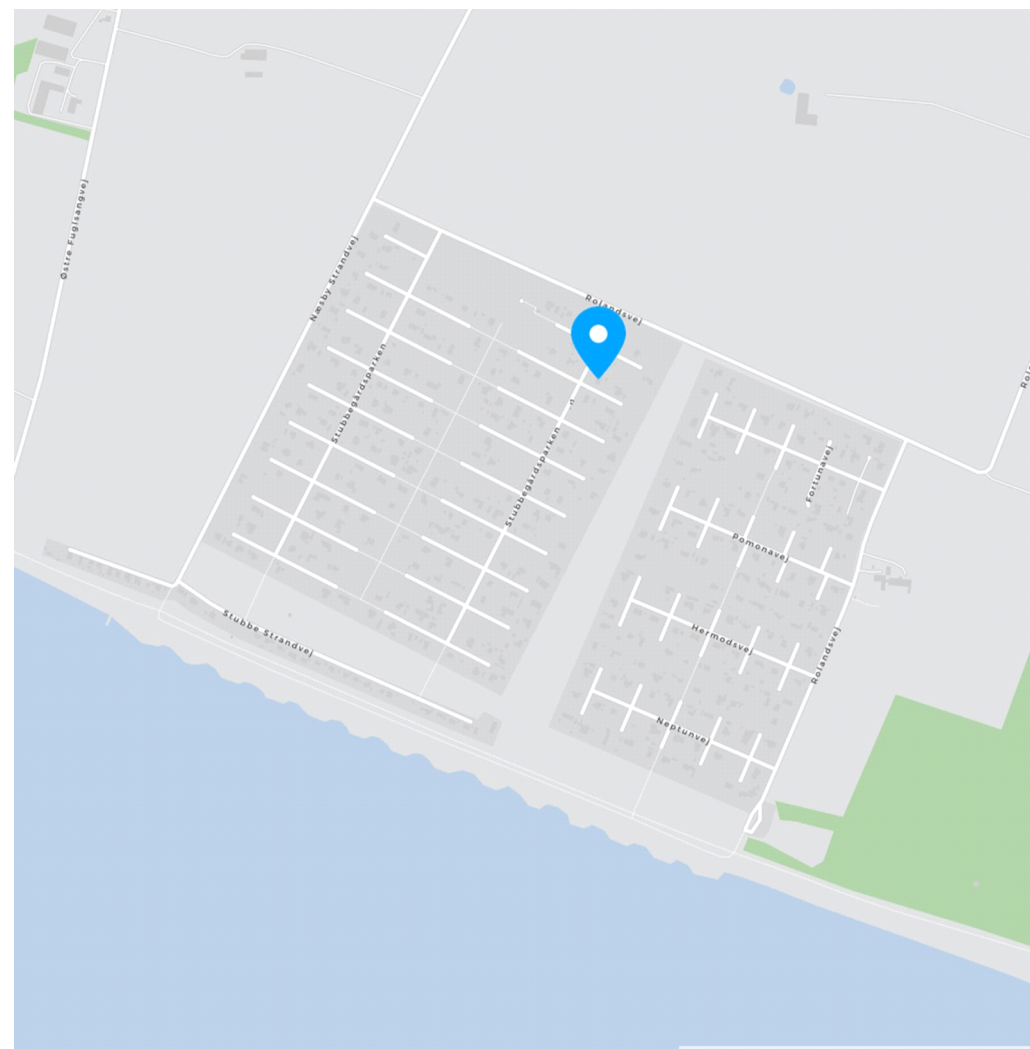
Sagsnr.: 4900187
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 09.10.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	14 bo Næsby By, Vestenskov
BFE-nr.:	3114783
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør:	908 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m ²
- heraf Udestue	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
- heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.07.1969 lbnr. 4687-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt Filnavn: 32_C_464
Nr. 2 lyst d. 13.02.1973 lbnr. 1299-32 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt D152, Vedr 14B, 15B Filnavn: 32_C_464
Nr. 3 lyst d. 11.08.1978 lbnr. 9905-32 Tillægstekst Partsfordeling for Det Lollandske Digelag Filnavn: 32_U_50
Nr. 4 lyst d. 25.09.2017 lbnr. 1009209382 Filnavn: Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)
- Kommuneplanramme vedtaget: "Sommerhusområde ved Næsby Strand" med plannummer "381-S4"
- Kommuneplanstrategi vedtaget: "Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed.

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/35#/>

Lokalplan:

- "Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister" med plannummer "360-50"

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, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Sælgers faktuelle elforbrug til jordvarme og almindeligt forbrug i 2024 var 2.642 kWh til en samlet pris på 7.353 kr.

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 gult hus og rødt 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:

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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Kloakforhold:

I henhold til kloakopland: 895_0 - separatkloakeret, er der ingen planer om ændring af kloakeringen.

Sælgers forsikring:

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

Adresse: Stubbegårdsparken 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.517	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.185	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.750
Husforsikring	kr.	2.853	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Grundejerforening	kr.	500	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758			
Det Lollandske Digelag	kr.	338	I alt		1.319.400
Næsby Strand dræningsbidrag	kr.	250			
Rottebekæmpelse	kr.	162			
Ejerudgift i alt 1 år		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 6.987 md./ 83.845 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.573 md./ 66.881 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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. 1.295.000

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

Dato: 09.10.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Stubbegård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

BOLIG by K

Tømmergade 8
4900 Nakskov

Telefon: 96300000
E-mail: nakskov@boligbyk.dk
Hjemmeside: www.boligbyk.dk

Åbningstider:

Mandag	10:00-16:00
Tirsdag	10:00-16:00
Onsdag	10:00-16:00
Torsdag	10:00-16:00
Fredag	10:00-16:00
Lørdag	10:00-12:00 og efter aftale
Søndag	Efter aftale

Karsten Sønderhøj

Indehaver, Ejendomsmægler MDE og Valuar

Mobil: 20242772
E-mail: karsten@boligbyk.dk
