



Ægte bondegårdside!!

Vesterborgvej 21

4953 Vesterborg

PRIS	1.675.000
UDBETALING	85.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.881
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.112
EJERUDGIFT (MD.)	1.930
BOLIGAREAL	213 m ²
UDHUS	269 m ²
GRUNDAREAL	5.496 m ²
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1800
SAGSNUMMER	4900205
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	C

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: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Vesterborgvej 21 på det centrale Vestlolland i naturskønne omgivelser især omkring Vesterborg Sø og skovene ved både Rosningen og Reventlowparken, der er oplagte rekreative områder til afstresning. Derudover ligger ejendommen tæt på Halsted Kloster Golfklub, hvorfor ejendommen også er oplagt som flexbolig uden bopælspligt.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og moderniseret, og fremstår i en utrolig flot og sjældent set stand, hvor klassisk dansk bondegårdsidyl med al den charme og sjæl fra 'Morten Korch-tiden' ses i en moderne og tidssvarende udgave anno 2025, og hvorfor ejendommen er helt klar til at tage imod sine nye ejere.

Til ejendommen hører meget velholdte og brugbare udbygninger på 269 kvm. uanset om ønsket er det store værksted, gildesalen eller bare god plads til ens hobby som fx veteranbiler, motorcykler eller dyrehold. Derudover en skøn lukket have med egen sø, hvor privatlivet virkelig kan nydes fuldstændigt ugeneret, men samtidig har udsigten til markerne, og de smukke solnedgange, der også kan nydes fra den store havestue/orangeri.

Fra den charmerende gårdsplads med marksten bliver man mødt af stuehusets smukke antikke dør, og dernæst store præsenterbare entré, hvor også brændeovnen byder gæsterne en varm velkomst. Fra entréen ligger den store spiseafdeling i forlængelse af det åbne køkken, der osrer af hygge med sit smukke teglstengulv, høje paneler og åbne ildsted, som helt naturligt samler familien uanset om det er til hverdag eller socialt samvær med venner og familie. Til ren afslapning er den store dagligstue oplagt, hvorfra der også er udgang til haven. I stueplan er der 3 gode soveværelser. Derudover et rummeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask, bruseniche og gulvvarme, samt tilstødende sauna. Endelig rummeligt bryggers med installation af varmeanlægget. 1. salen er indrettet med mindre fordelingsgang og 2 rigtig gode soveværelser. Derudover 50 kvm. uudnyttet loftrum.

Ejendommen opvarmes via luft til vand varmepumpe, der sikrer en både optimal varmøkonomi 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.

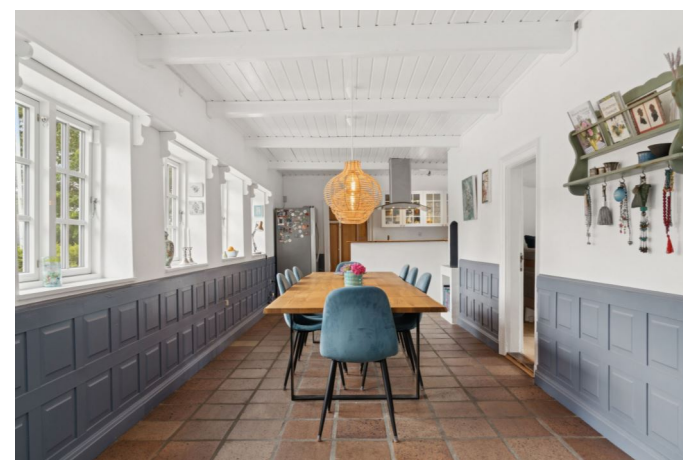
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025



Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

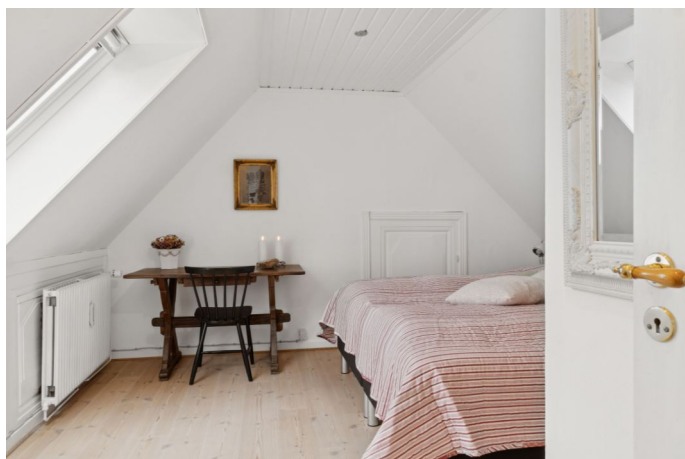
Dato: 09.10.2025



Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025



Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025



Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025



Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

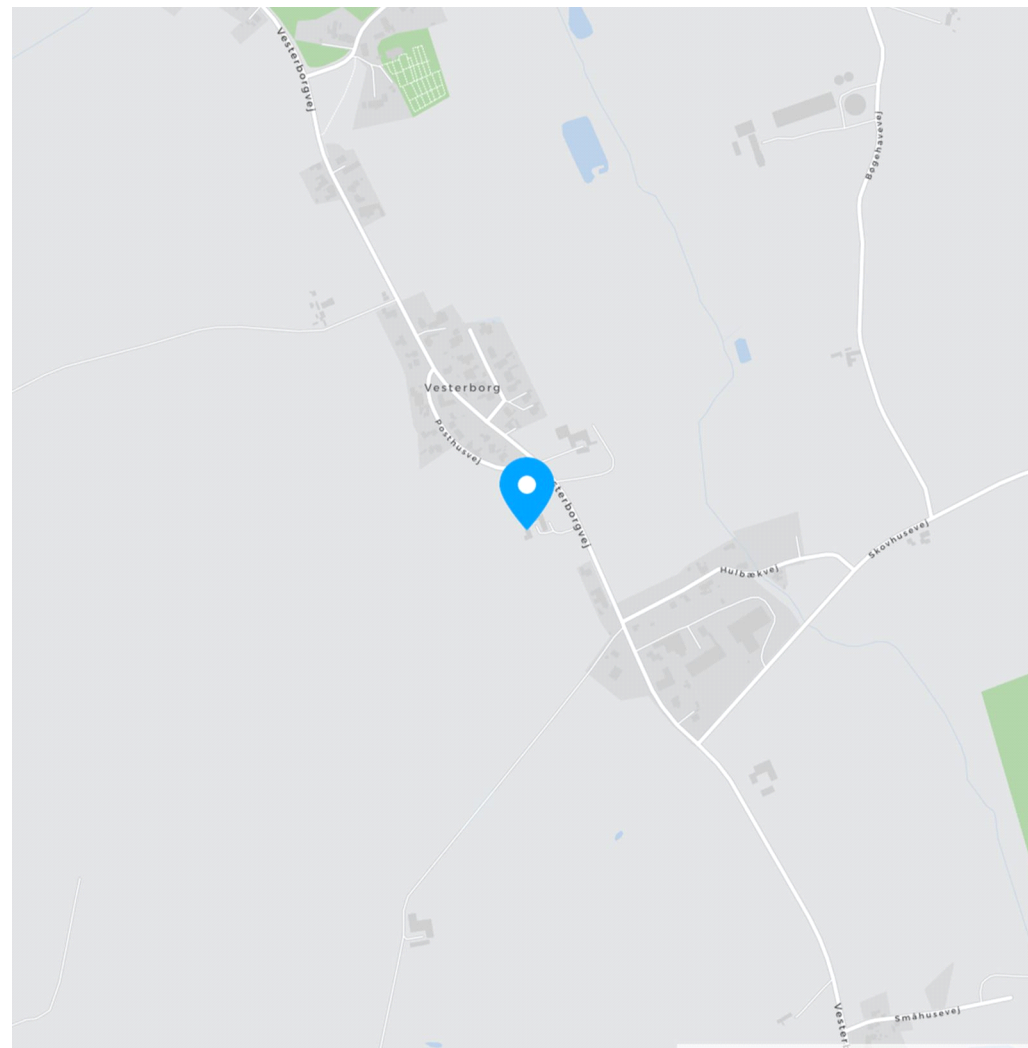
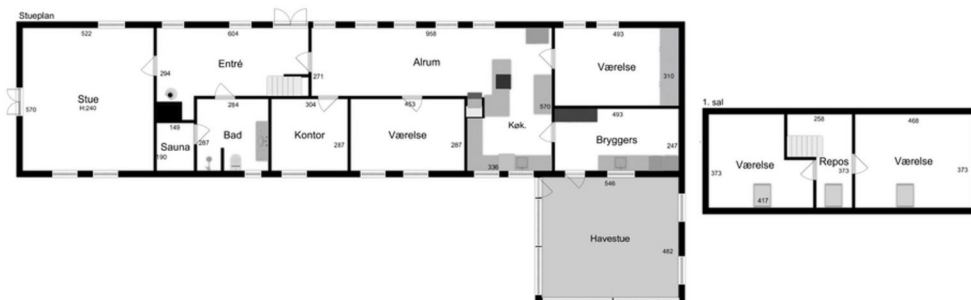
Dato: 09.10.2025



Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025



Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	9 k Vesterborg By, Vesterborg
BFE-nr.:	3115546
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme fra varmepumpe
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	716.000 kr.
Grundværdi:	207.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	572.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	165.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	5.496 m ²
Boligareal i alt:	213 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	30 m ²
Udhus:	269 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.03.1973 lbnr. 2561-32 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
Nr. 2 lyst d. 24.10.1980 lbnr. 13464-32 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 32_C_494
Nr. 3 lyst d. 04.02.1981 lbnr. 1449-32 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 32_C_494

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)
- Kommuneplan forslag: "Forslag til Kommuneplan 2025-2037"
- Kommuneplanramme vedtaget: "Blandet byområde omkring Posthusvej i Vesterborg" med plannummer "359-2.B.2".
- Kommuneplanramme forslag: "Landsbyen Vesterborg" med plannummer "360-BE64".
- 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#/>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke AEG, opvaskemaskine mærke Bosch, kogeplade, emhætte og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Svamp- og insektskade:
Skader der opstår i eller udbreder sig fra bindingsværk er ikke omfattet af svamp og insektdækningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 12.234,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste samlede årlige udgift til EL lyder på 3.642,42 kr. hvor ejendommen har været brugt som flexbolig.

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anvendelsesbegrænsning:

Jf. servitut 1, så må ejendommen kun anvendes til beboelse for 1 familie samt erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen, herunder aflagte landbrugsbygninger, til handel, håndværk, industri eller lignende tillades ikke.

Drikkevandsinteresser:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 28-06-25, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Kloakforhold:

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 28-06-25 er ejendommen underlagt kloakopland - 060_13: fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Der er ikke planlagt nogle ændringer for kloak forholdende. Ejendommen er derudover underlagt rensesklasse ved navn "SOP" og "OP".

Sælgers forsikring:

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

Foreløbig ejendomsskat:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Adresse: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.921	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	2.881	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.506
Husforsikring	kr.	12.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Skorstensfejning	kr.	615	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	1.712.456
Rottebekæmpelse	kr.	347			
Ejerudgift i alt 1 år		23.160			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.881 md./ 106.570 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.112 md./ 85.349 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: Vesterborgvej 21, 4953 Vesterborg
Kontantpris: kr. 1.675.000Sagsnr.: 4900205
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

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.: 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
