



Naturskøn beliggenhed!

## Skovhusevej 2

4953 Vesterborg

PRIS	395.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.122
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	1.698
EJERUDGIFT (MD.)	938
BOLIGAREAL	70 m <sup>2</sup>
UDHUS	16 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	800 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1942
SAGSNUMMER	4900219
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	F



## 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: Skovhusevej 2, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900219  
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 15.10.2025



### Beskrivelse:

Velholdt rødstensejendom beliggende i attraktive og charmerende Vesterborg centralt på Vestlolland, der er kendt for sit hyggelige landsbymiljø og naturskønne omgivelser især omkring Vesterborg Sø og skovene ved både Rosningen og Reventlowparken, der er oplagte rekreative områder til afslapning.

Ejendommen er løbende vedligeholdt, og har omkring 2000 - 2005 fået en større modernisering, hvor tag, fuger, vinduer, varmekilde, køkken og badeværelse er skiftet. Til ejendommen hører et godt udhus, tidligere garage, hvor der er god plads til opbevaring eller værksted. Derudover mindre udhus integreret i baghuset med plads til plæneklipperen m.m. Derudover en nem anlagt og charmerende have, der kan nydes fra den flisebelagte terrasse, hvorfra der ligeledes er en idyllisk udsigt til det kuperet terræn med skov og marker.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til stuen, hvor der er plads til både spiseafdeling og sofagruppe. I stuen er der et fantastisk lysindfald med vinduer til 3 verdenshjørner, ligesom der er installeret brændeovn, der både kan benyttes for hyggens skyld eller til at forbedre varmøkonomien. I forlængelse af stuen ligger det nydelige elementkøkken med spisekrog. Tilstødende godt viktualierum med mindre 'kartoffelkælder'. I baghuset er der lavet flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Endelig kombineret fyr- og vaskerum, hvorfra der er også er udgang til baggården.

1. salen er indrettet med stor møblerbar repos, der benyttes til hyggestue, samt meget stort soveværelse med god skabsplads.

Ejendommen har installeret centralvarmeanlæg og suppleret med brændeovn.

Ejendommen er oplagt for den lille familie, der drømmer om at bo i skønne landlige omgivelser, eller benytte boligen som flexbolig uden bopælspligt, som kan bruges på fridage, forlængede weekender eller ferier på landet!

### 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: Skovhusevej 2, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900219  
Ejerudgift/md.: kr. 938

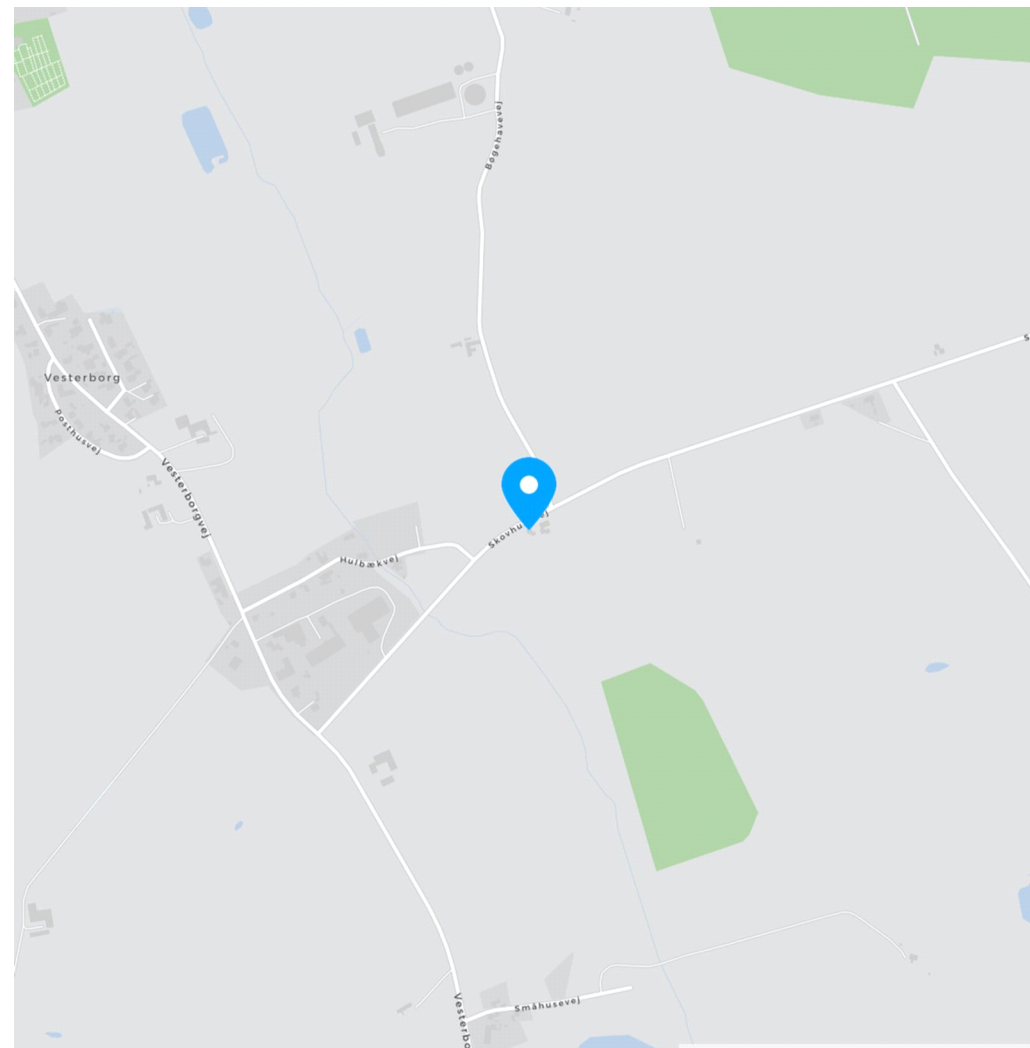
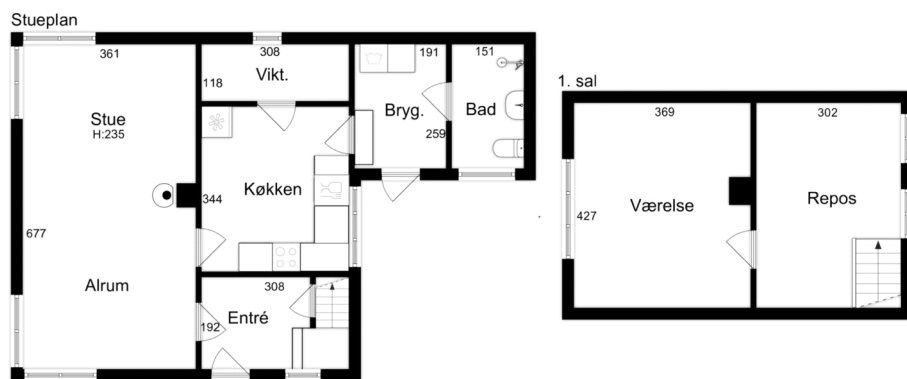
Dato: 15.10.2025



Adresse: Skovhusevej 2, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900219  
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 15.10.2025



Adresse: Skovhusevej 2, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900219  
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 15.10.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 13 p Vesterborg By, Vesterborg  
BFE-nr.: 7007432  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn  
Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel  
Opført/ombygget år: 1942

### Arealer\*

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 70 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 20 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 16 m<sup>2</sup>

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

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 264.000 kr.  
Grundværdi: 106.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 211.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 84.800 kr.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Relevante planer:

- Kommuneplan 2025-2037 (Lolland Kommune)  
- 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/39#/>

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle-/fryseskab mærke Bosch, Komfur mærke Gram, opvaskemaskine mærke Gram, emhætte mærke Voss.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovhusevej 2, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900219  
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 15.10.2025

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til side 5

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.100 Forbrug: 1.883,00 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

## 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **BBR:**

På ejendommen er der supplerende varmekilde i form af brændeovn, som dog skal skiftes ved ejerskifte grundet alder. Beboelsesdelen i baghuset er ikke registreret, da det står registreret som udhus i BBR samt garagen ikke registreret på BBR.

### **Drikkevandsinteresser:**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

### **Kloakforhold:**

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 15-09-25 er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Øvrige renseløsninger. Mekanisk med udledning til markdræn". Ejendommen er derudover underlagt rensekasse 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: Skovhusevej 2, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4900219  
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.077	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	1.476	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	4.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Skorstensfejning	kr.	706	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	131	I alt	kr.	413.379
Renovation, grundtakst	kr.	3.758			
Ejerudgift i alt 1 år		11.258			

## 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.122 md./ 25.464 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.698 md./ 20.381 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 3 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: 11.10.2025  
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: Skovhusevej 2, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 395.000Sagsnr.: 4900219  
Ejerudgift/md.: kr. 938

Dato: 15.10.2025

**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**Forsikringsforhold:**

Forsikringen omfatter ikke: Kosmetiske forskelle, bolighjælp, mere tryghed, byggematerialer, mekaniske funktionsfejl i faste elektriske installationer, skade lavet af dyr og haveanlæg ved tyveri, hærværk og påkørsel.



---

## **BOLIG by K**

Tømmergade 8  
4900 Nakskov

Telefon: 96300000  
E-mail: [nakskov@boligbyk.dk](mailto:nakskov@boligbyk.dk)  
Hjemmeside: [www.boligbyk.dk](http://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](mailto:karsten@boligbyk.dk)

---