BOLIG | by K

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



Oplagt flexbolig uden bopælspligt!

Skovbyvej 6
4900 Nakskov

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.530 kr.
Netto	3.590 kr.
Ejerudgift (md)	1.203 kr.
Boligareal	140 m^2
Kælderareal	2 m^2
Garage	52 m^2
Udhus	24 m^2
Grundareal	1.457 m^2
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1910/1998
Sagsnummer	4900288
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Skovbyvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900288
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 12.11.2026



Velkommen til Skovbyvej 6 på det sydvestlige Lolland.

Ejendommen ligger i rolige landlige omgivelser, og bare 1,3 km. fra indkøb og 6,5 km. til handelsbyen Nakskov samt 7 km. til den smukke Vindeholme Skov og Næsby Strand, og derfor ejendommen kan benyttes som flexbolig uden bopælspligt.

Til ejendommen hører en nem anlagt og dejlig lukket have, der bl.a. kan nydes fra havepavillonen, samt en meget stor muret garage, der ligger i sammenhæng med baghuset, hvor der er flere disponible rum herunder værksted. Derudover en lukket baggård og et større brændeskur.

Ejendommen er indrettet med en entré med god trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til spisestuen, der ligger i naturlig forlængelse af køkkenet, hvorfra der er udgang til baggården. I sammenhæng med spisestuen ligger den store rummelige dagligstue, hvor der er plads til at samle hele familien og alle vennerne til socialt samvær, ligesom der er dobbelt udgang til gården. I dagligstuen er der installeret varmepumpe, ligesom der i spisestuen er brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Derudover et flisebadeværelse med toilet, håndvask og brusenische samt gulvvarme og installation til vaskemaskine.

1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. Herfra er der adgang til godt soveværelse. Derudover 2 meget store værelser eller stuer, begge med loft til kip, synlige bjælker og varmepumper installeret, foruden der i det ene værelse også er brændeovn, og i det andet udgang til altan, hvorfra der er en flot udsigt over åbne marker.

Ejendommen er oplagt som bolig for familien, der gerne vil på landet, men også have muligheden for at benytte ejendommen som flexbolig uden bopælspligt ikke bare til ferier, men også fridage og forlængende weekender!

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: Skovbyvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900288
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	5e V. Skovby By, Vestenskov
BFE-nr.:	3115463
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1910/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	336.000
Grundværdi:	96.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	268.800
Grundlag for grundskyld:	76.800

Arealer**

Grundareal:	1.457 m^2
Boligareal i alt:	140 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	2 m^2
Indbygget garage:	36 m^2
Udhus:	40 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: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 2: 25.06.1982 - Partsfordeling for Bogø inddæmnings pumpelag
- Nr. 3: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

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):

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: Skovbyvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900288
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 10.261 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. Energimærket bruges der yderligere brænde til en værdi á 1.800 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner
Ejendommen er underlagt renseklasserne ved navn "SO" og "OP"

Aktuelle afløbsforhold
Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer og havet

Aktuel vandforsyning
Alment vandforsyningsanlæg

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

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

Adresse: Skovbyvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900288
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.371
Grundskyld	kr.	1.336
Bogø indd. pumpelag, nr 1	kr.	197
Det lollandske digelag	kr.	403
Rottebekæmpelse	kr.	196
Removation, grundtakst	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	7.172
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.433

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	814.717

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.530 md. / 54.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.590 md. / 43.081 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: Skovbyvej 6, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900288
Ejerudgift/md.: kr. 1.203

Dato: 12.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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



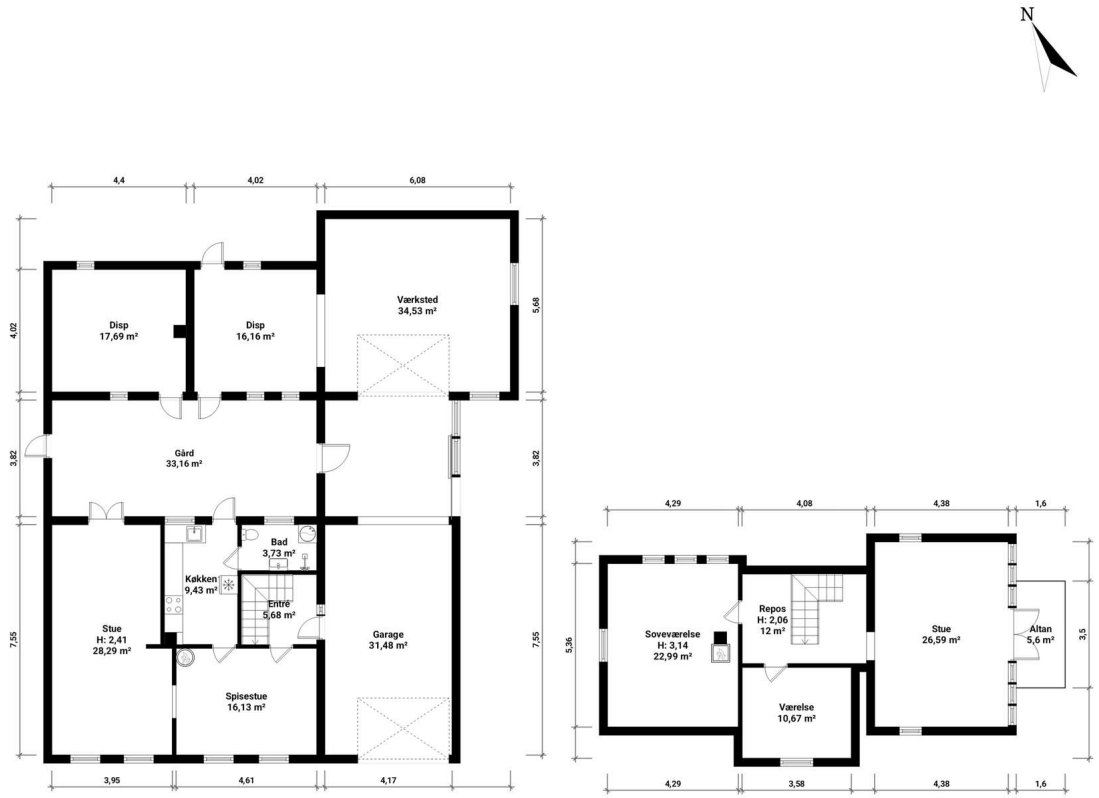






BOLIG | by K

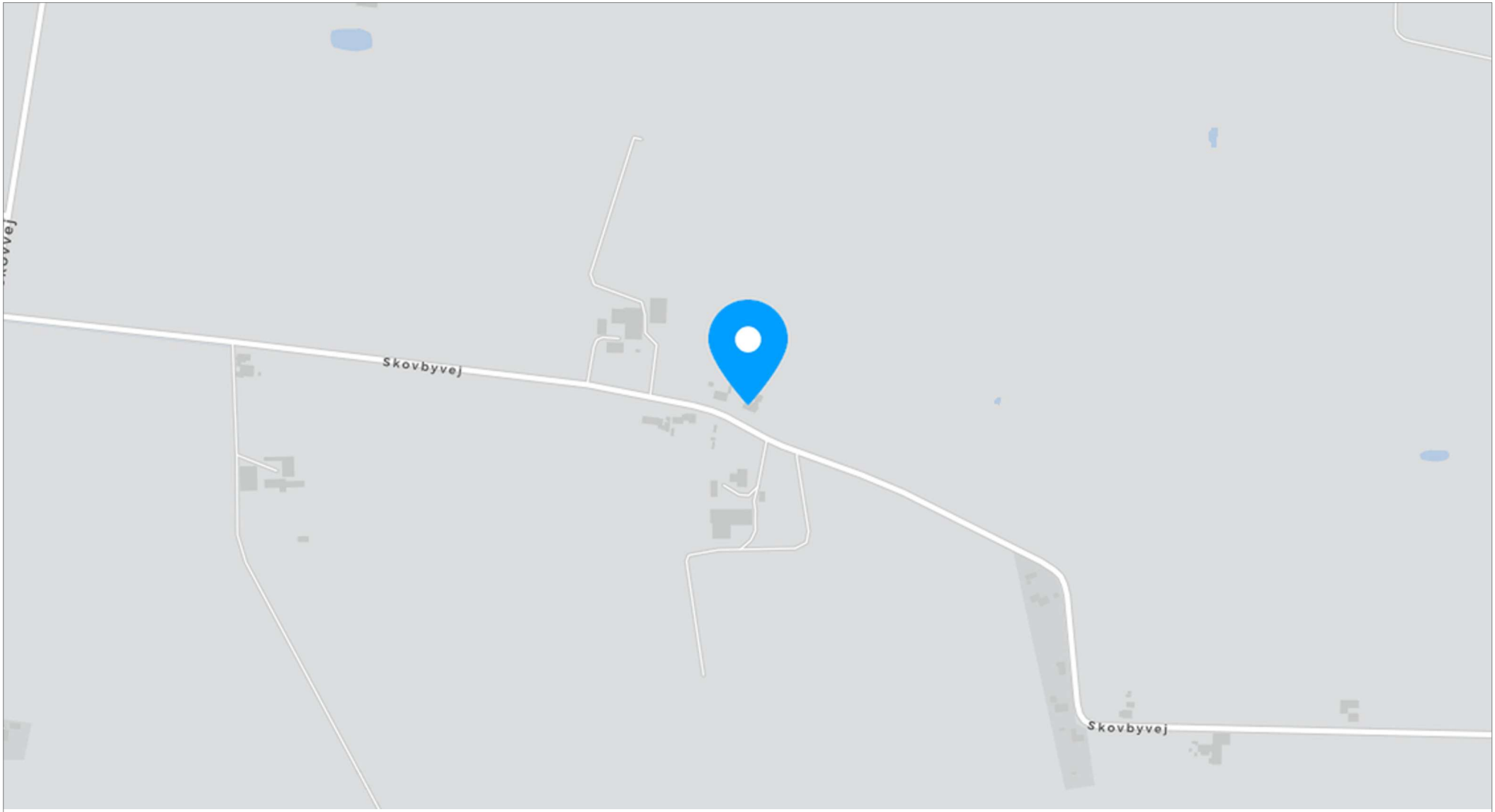
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort