



## Skovbyvej 6 4900 Nakskov

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.389 kr.
Netto	3.477 kr.
Ejerudgift (md)	1.203 kr.
Boligareal	140 m <sup>2</sup>
Kælderareal	2 m <sup>2</sup>
Garage	36 m <sup>2</sup>
Udhus	40 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.457 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1910/1998
Sagsnummer	4900288
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>D</b>

Oplagt flexbolig uden bopælspligt!



## 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: 12.06.2026



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 bruse-niche 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

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

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

Dato: 12.06.2026

## 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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 2 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 36 m<sup>2</sup>  
Udhus: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

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

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

Dato: 12.06.2026

## 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:

## 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

## Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 10.261 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens 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

## **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 grund-skyld 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.

## **Sælgers forsikring:**

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

## 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: Energimærke D

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

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

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.371	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.336	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Bogø indd. pumpelag, nr 1	kr.	197	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Det lollandske digelag	kr.	403	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	196	I alt	kr.	814.717
Removation, grundtakst	kr.	3.758			
Husforsikring	kr.	7.172			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.433		

## 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 4.389 md. / 52.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.477 md. / 41.729 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

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

Dato: 12.06.2026

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 relaxeres 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













