



REAL

Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	550.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.085	Grund m2	362
Byggear	1900	Energimærke	D

Sagsnr. **6002958**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Billigt hus med 4 værelser og tag fra ca. 2023 – oplagt til flexbolig, helårsbolig eller udlejning!

På skønne Nordfalster – med nem tilkørsel til motorvejen mod København – ligger denne ejendom, som passer perfekt til dig, der drømmer om at bo billigt, få god plads og samtidig have muligheden for at sætte dit eget præg.

Her får du en bolig på ca. 120 m², som er indrettet med hele 4 værelser og 2 stuer, og dermed giver rigtig fine rammer – både til familien, hjemmearbejdspladsen, hobbyrum eller gæster.

En særlig bonus ved beliggenheden er, at Skovby Friskole ligger lige ved siden af, hvilket gør huset ekstra attraktivt, hvis du har børn – eller hvis du ser ejendommen som en oplagt mulighed til udlejning.

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: Jakob T. Nielsen

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026

Indretning med god plads og mange muligheder

Boligen byder velkommen via entréen, som leder videre til opholdsafdelingen. Her får du glæde af to stuer, der giver god fleksibilitet i indretningen – oplagt med en dagligstue og en spise-stue. Stueplan rummer desuden et værelse, som kan bruges til soveværelse, kontor eller gæster.

Køkkenet ligger centralt i huset og har en praktisk placering i forhold til resten af boligen. Derudover findes et badeværelse/WC samt et bryggers med gode hverdagsfunktioner. Herudover får du både viktualierum og et disponibelt rum/fyrrum, som giver ekstra plads til opbevaring.

På 1. salen finder du en repos samt 3 værelser. Samlet set får du altså en ejendom med hele 4 værelser, hvilket gør den meget anvendelig – både til familie, udlejning eller flexbolig. Alt i alt en bolig, der giver en god base – og som er nem at tænke videre med, hvis man ønsker at modernisere eller indrette i sin egen stil.

Energi og varme

Ejendommen har energimærke D, og huset opvarmes via en luft-til-vand varmepumpe, som sørger for en energirigtig og effektiv varme – altså varmt vand ud i radiatorerne på en moderne og økonomisk måde. Det gør boligen ekstra interessant, både til helårsbeboelse og ved udlejning. Samtidig er taget formentlig lagt omkring 2023, hvilket giver et rigtig godt udgangspunkt og en vigtig fordel ved ejendommen.

Udhus og garage – god plads til opbevaring og hobby

Udhus på 24 m² og Garage på 17 m² samt lidt andre småbygninger som ikke er registreret på bbr. Perfekt til værksted, opbevaring, cykler, haveredskaber eller alt det, man gerne vil have lidt ekstra plads til.

Stand og potentiale

Køber skal forvente oprydning, rengøring og maling m.m., så her er tale om en ejendom, hvor du får mulighed for at skabe et hjem med din egen stil og dine egne løsninger.

Kort sagt

Skovby Tværvej 8 er en ejendom med rigtig meget værdi for pengene – uanset om du leder efter en billig bolig til dig selv, en god udlejningsmulighed eller en oplagt flexbolig på Nordfalster med nem adgang til motorvejen.

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

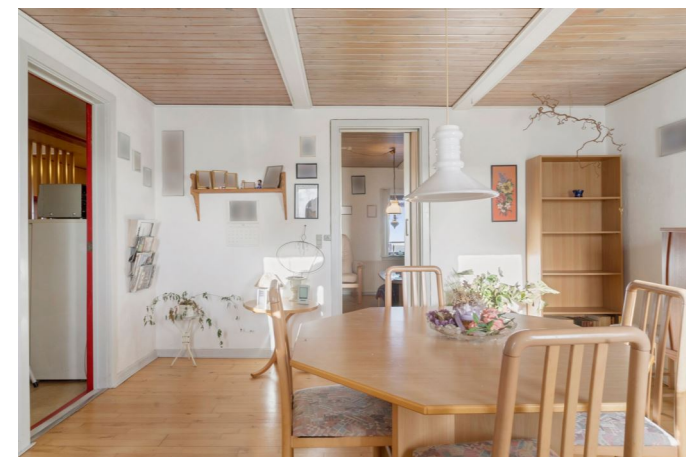
Dato: 30.01.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse i stueplan

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026



Værelse på 1. sal



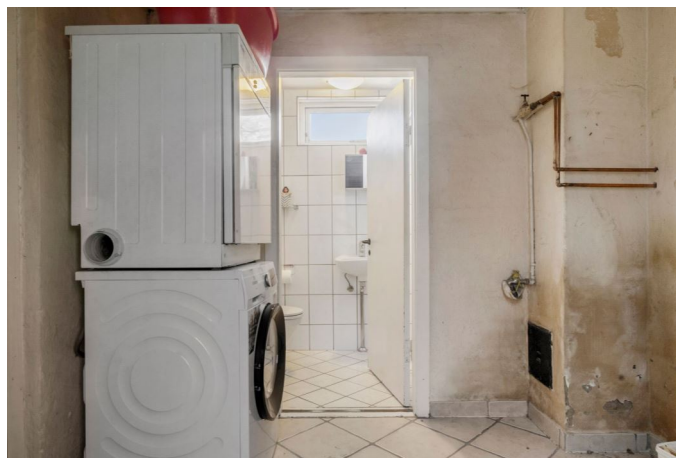
Værelse på 1. sal



Værelse på 1. sal



Repo på 1. sal



Badeværelse



Have

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev

Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958

Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

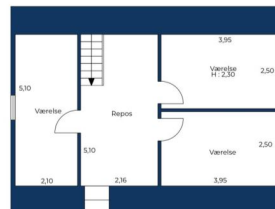
Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026

Stueplan

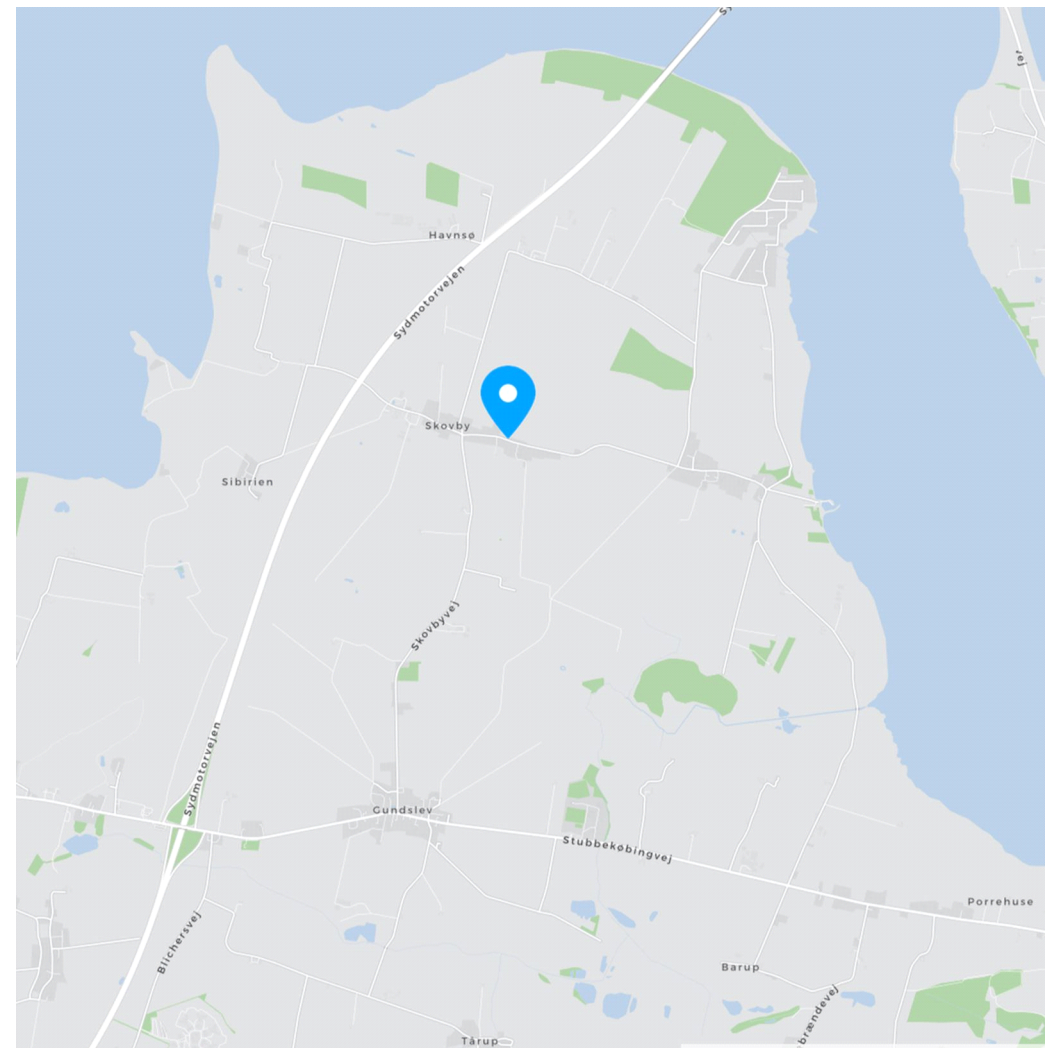


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	26 b Skovby By, Gundslev
BFE-nr.:	3117881
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Farnæs vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	359.000 kr.
Grundværdi:	97.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	287.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	77.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	362 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	17 m ²
Udhus:	24 m ²
Udhus mod nordvest (IKKE godkendt på BBR):	10 m ²
Overdækket terrasse (IKKE godkendt på BBR):	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2026)
Ejendomsværdi: 359.000 kr.
Grundværdi: 97.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 287.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 77.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 10.219,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerudgifter:

Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgsund
Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

BBR-arealer:

Udhus mod nordvest 10 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Overdækket terrasse 17 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Dødsbo:

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:

1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandler berigtiges af bestallingshavende advokat.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.
3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rentgjort og ryddet for effekter.



Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.465	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Husforsikring	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.510
Tømning 2026	kr.	896	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Rottebekæmpelse 2026	kr.	171	I alt	kr.	565.660
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Foreløbig grundskyld 2026	kr.	1.234			
Ejerudgift i alt 1 år		13.024			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.010 md./ 36.117 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.441 md./ 29.288 år v/25,10%
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: 28.01.2026
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: 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6002958
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsejendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.