



**REAL**

## Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>120</b>
Kontant	<b>475.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.085</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>362</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **6002958**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmæglerne.dk/nykoebing](http://www.realmæglerne.dk/nykoebing)

# 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: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026



## 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 m<sup>2</sup>, 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. 475.000

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

Dato: 30.06.2026

---

### 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 spisestue. 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 m<sup>2</sup> og garage på 17 m<sup>2</sup>. Perfekt til værksted, opbevaring, cykler, haveredskaber eller alt det, man gerne vil have lidt ekstra plads til.

### 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. 475.000

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

Dato: 30.06.2026



Entre



Stue



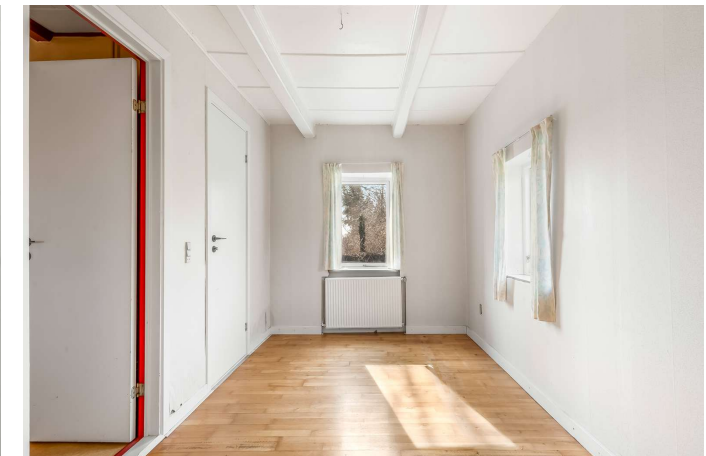
Stue



Køkken



Badeværelse



Værelse

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026



Bryggers



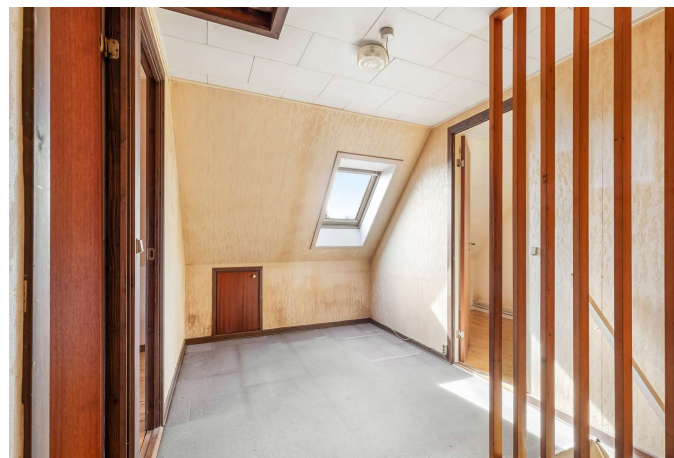
Disponibelt rum



Værelse



Værelse



Repos



Værelse



Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026

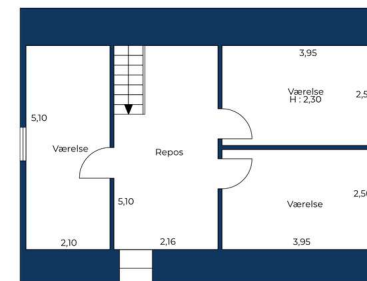
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

1. sal



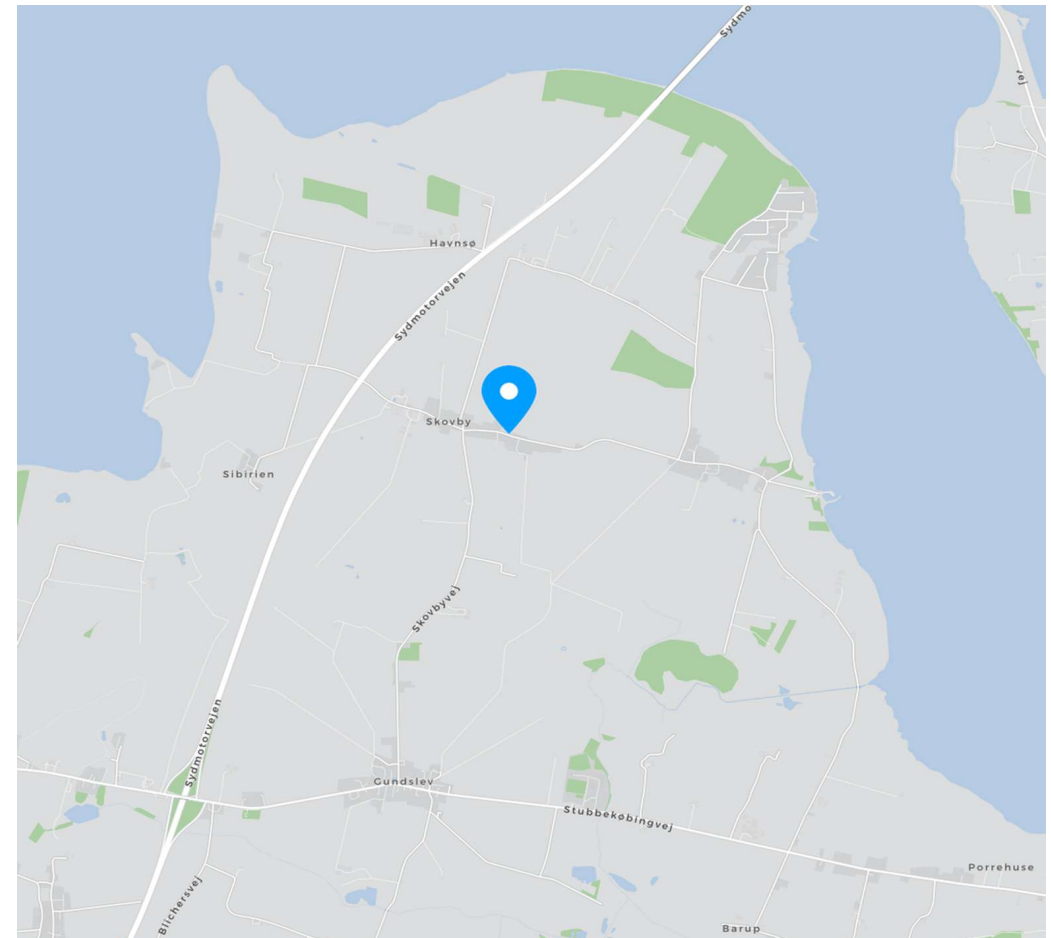
Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026



Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 26b Skovby By, Gundslev  
BFE-nr.: 3117881  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900

**Arealer\*\***

Grundareal: 362 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 120 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 24 m<sup>2</sup>  
Garage: 17 m<sup>2</sup>  
Overdækket terrasse (IKKE  
godkendt på BBR): 17 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

\*\* 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: afventer policen fra Alka

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Ejerudgifter:

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

##### BBR-arealer:

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 ejendomshandlen 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 10.219 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.465	Kontantpris	kr.	475.000
Grundskyld	kr.	1.234	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.750
Tømning 2026 ansl.	kr.	896	I alt	kr.	479.750
Rottebekæmpelse 2026	kr.	171			
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758			
Husforsikring ansl. beløb.	kr.	5.500			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.651 md. / 31.816 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.111 md. / 25.335 år v/26,96 %  
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.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Skovby Tværvej 8, Skovby, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 475.000

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

Dato: 30.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 292.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.