



REAL

## Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov

Ejd. type	<b>Fritidsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>809</b>
Kontant	<b>150.000</b>		
Ejerudgift	<b>300</b>		

Sagsnr. **6003075**

---

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.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: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026



## 🌿 Oplev den helt særlige ro ved Albuen – Sommerhusgrund på Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov 🌿

Velkommen til et af de mest naturskønne områder i Danmark, hvor du kan finde fred og fordybelse i smørhullet af Nakskov Fjord. Denne sommerhusgrund på Rødskræppevej 21, beliggende tæt på den idylliske Albuen, tilbyder noget helt særligt – en sjælden chance for at bygge dit drømmehus midt i et område, hvor naturen virkelig tager pusten fra én.

### 🌸 Albuen – Et skjult naturparadis

Albuen er en af Lollands bedste naturperler, og her kommer du tættere på naturens ægte skønhed. Området er præget af bløde, bølgende landskaber, der munder ud i Nakskov Fjord, et af Danmarks smukkeste vandområder. Det er et sted, hvor havets brise kærtegner de grønne marker, og hvor fuglelivet og den dybe ro inviterer til dagdrømme og afstressning.

Albuen er en halvø, hvor du kan opleve både kystens åbne horisont og de beskyttede småbugter, som gør området ideelt til naturoplevelser året rundt.

### 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: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026

---

#### Naturen lige uden for døren

Grunden ligger i en uforstyrret del af Albuen i et lille sommerhusområde, hvor du kan tage på lange gåture langs de fredelige stier, cykle gennem det bølgende landskab eller finde en skjult badebugt, hvor du kan nyde de blide bølger.

På sommerhusgrunden kan du skabe et sted, der ikke kun er en bolig, men en del af naturen – et sted, hvor du kan leve i harmoni med omgivelserne. Du vil mærke roen fylde dit sind, mens du ser på de store himmelstrækninger og lytter til naturens egen symfoni af fuglesang, bølge-skulp og den svage vind.

#### En unik beliggenhed – året rundt

Sommeren her er magisk med lange lyse dage og varme sommeraftener, men Albuen er også en perle om vinteren, når sneen dækker de åbne marker og fjorden står stille under en blå, klar himmel. Områdets uforstyrrede natur giver mulighed for vinterspadsere, fuglekig, og måske en kørsel på skøjter, når isen dækker fjorden. Der er noget særligt ved at være tættere på naturen, hvor du kan mærke årstidernes skiften i hver eneste detalje.

#### Byggemuligheder til dit eget sommerhusparadis

Grunden på Rødskræppevej 21 er klar til at blive omdannet til dit eget fristed. Med betal tilslutning til el, vand og kloak er fundamentet allerede lagt, og du kan begynde at bygge det hus, du har drømt om. 15% af grundens areal, svarende til 121 m<sup>2</sup>, kan bebygges, og du har mulighed for at bygge op til 5 meter i højden.

#### Er du klar til at opleve stedet?

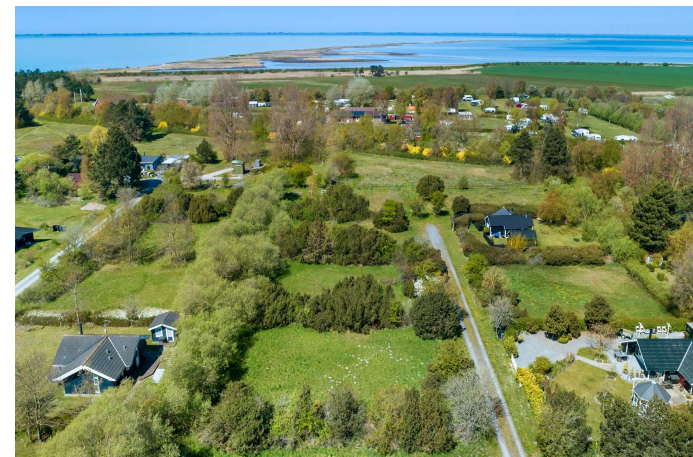
Placeringen her giver dig muligheden for at bygge mere end bare et sommerhus – du får en livsstil tættere på naturen, hvor du kan finde ro, inspiration og velvære. Her vil du få den ekstraordinære mulighed for at leve med naturen som nabo og føle dig forbundet med et af Lollands mest betagende og fredfyldte steder.



Adresse: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026

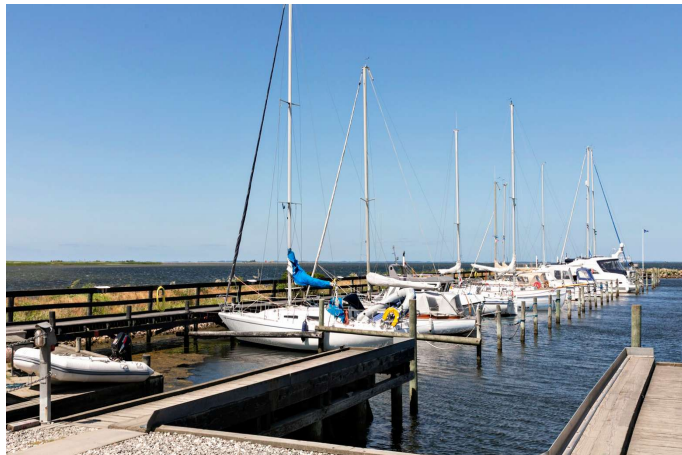




Adresse: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026

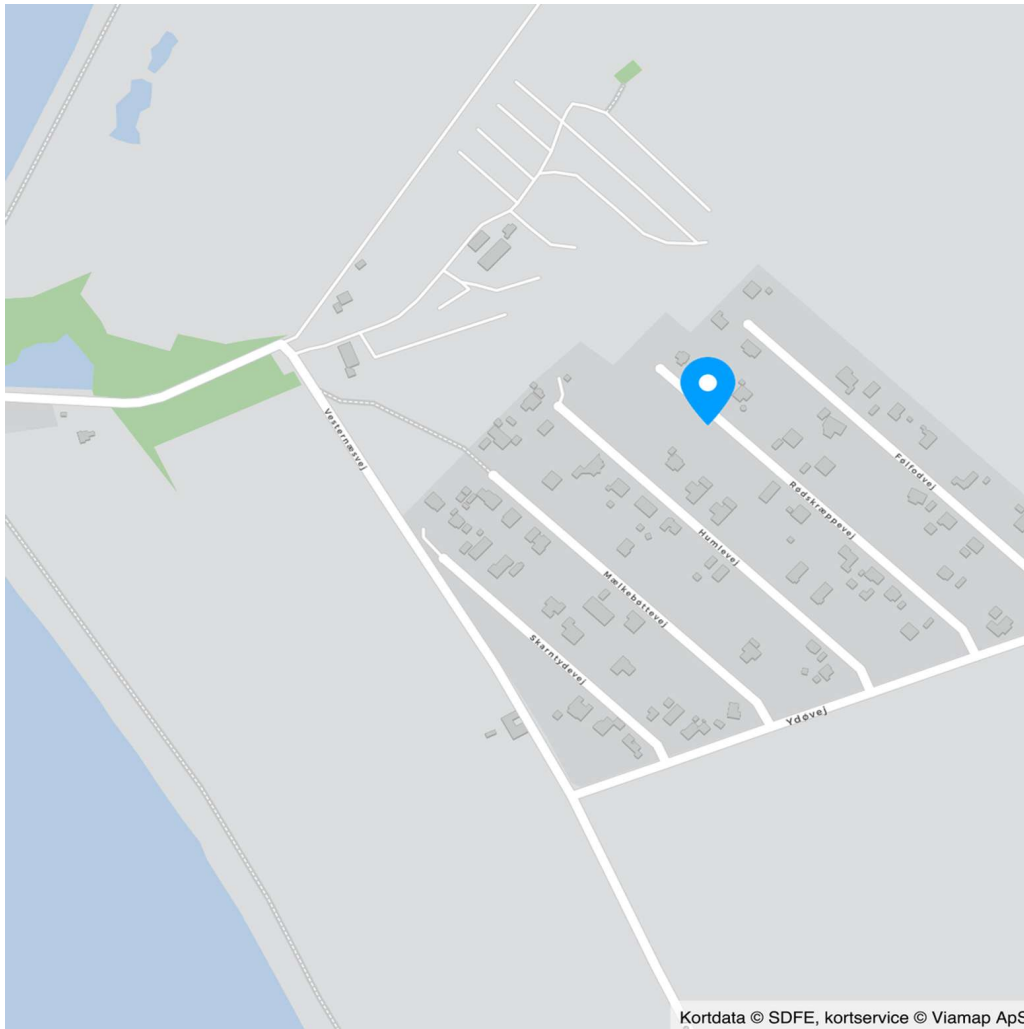




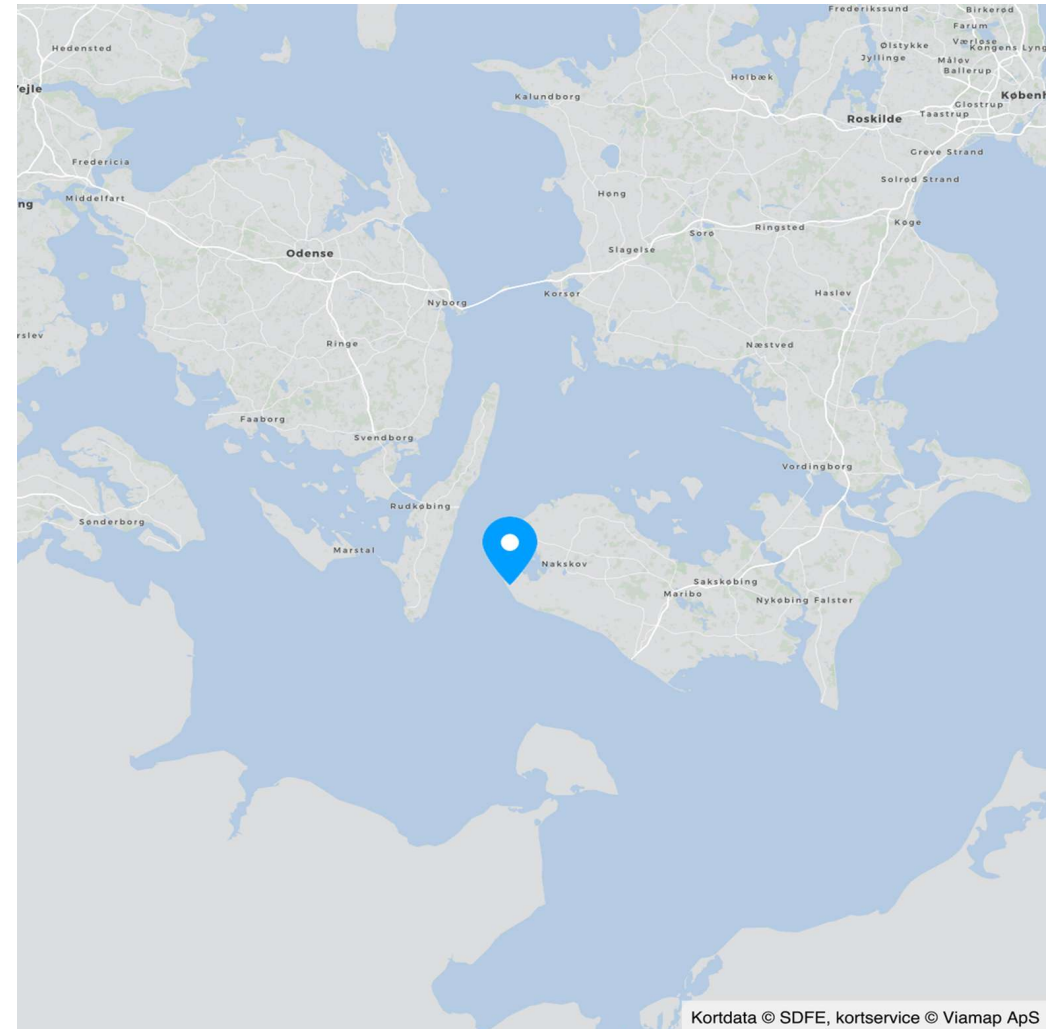
Adresse: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:  
Kommune:  
Matr.nr.:  
BFE-nr.:  
Parcel nr.:  
Zonestatus:  
Vej:

sommerhus  
Lolland  
8dx Bogø Inddæmning, Kappel  
3110224

Sommerhusområde  
Privat fællesvej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:  
Grundværdi:  
Grundlag for grundskyld:

2024  
129.000  
(År )  
103.200

**Arealer**

Grundareal udgør:

809 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag  
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv 21.09.1978-0001173832  
Servitut nr. 3 - Partsfordeling for Bogø inddæmnings pumpelag  
Servitut nr. 4 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

**Planer**

Kommuneplan 381-S2 - Sommerhusområde ved Bogø

Maksimal etageantal er 1  
Maksimal højde er 5 meter  
Grundene må ikke ligges sammen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Der må bebygges 15% af grunden svarende til 121 m<sup>2</sup>.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Der er betalt tilslutningsbidrag til såvel el, vand og spildevand, og der er etableret stik ind til matriklen. Tag og overfladevand skal nedsives på egen grund. Køber afholder udgiften hertil.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Grundskyld	kr.	1.796
Grundejerforeningen	kr.	1.000
Det Lollandske Digelag, rottebekæmpelse mm. 2026	kr.	800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	3.596

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	150.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.750
Indskud til grundejerforeningen	kr.	100
I alt	kr.	152.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberråd giver og berigtigelse af ejendomshandlen

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

**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: Rødskræppevej 21, Ydø, 4900 Nakskov  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 6003075  
Ejerudgift/md.: kr. 300

Dato: 05.05.2026

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

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Albuen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Græsslåning**

Der skal minimum slås græs 2 gange om året på grundene, man kan betale kr. 1000,- til grundejerforeningen for at gøre dette.

# 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.