



Wiboltsvej 22 4900 Nakskov

Pris	1.395.000 kr.
Udbetaling	70.000 kr.
Brutto	7.644 kr.
Netto	6.059 kr.
Ejerudgift (md)	1.449 kr.
Boligareal	212 m ²
Carport	17 m ²
Udhus	14 m ²
Grundareal	991 m ²
Værelser	7
Antal plan	2
Byggeår	1933/1974
Sagsnummer	4900101
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

Oplagt for den pladskrævende børnefamilie!

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: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 23.04.2026



Velkommen til Wiboltsvej 22 i Nakskov.

Den rummelige rødstensejendom er løbende istandsat, og fremstår således i en både god og moderniseret stand, og dermed indflytningsklar for en ny børnefamilie, der har behov for pladsen og hele 6 værelser. Ejendommen er centralt beliggende i forhold til alle dagligdagens gøremål, hvad enten der er tale om muligheden for daginstitution, skole, indkøb, transport, foreningslivet eller hele den indre og havemiljøet, hvis enten behovet er lidt frisk luft på en gåtur, eller hunden skal luftes. Derudover er der alene 2,5 km. til Hestehovedet med badestrand og vandsportsmiljø, lystbådehavn og restaurant.

Til ejendommen hører en god muret carport, samt ligeledes et dejligt stort muret udhus, der er oplagt til værksted og opbevaring. Derudover en charmerende og nydelig anlagt vestvendt have med flere frugttræer, fiskebassin og bålsted samt stor flisebelagt terrasse, der indbyder til socialt samvær med børnene, familie og venner.

Ejendommen er indrettet med en rummelig og præsentabel entré med god trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til den store lyse vinkelstue, hvor der er plads til både stor spiseafdeling og sofagruppe. I forlængelse af stuen ligger det nydelige køkken med god spisekrog, men også med mulighed for at åbne mod stuen, hvis drømmen er et åbent køkken. 2 rigtig gode værelser, hvoraf det ene benyttes som walk-in-closet. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Stort bryggers med rigtig god plads til vaskeafdeling og tilstødende disponibelt opbevarings-/teknikrum, samt udgang til haven. 1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. Stort soveværelse med udgang til den vestvendte altan/svalegang, hvor solnedgangene kan nydes fra 1. parket. Derudover 3 gode børneværelser, samt et særskilt toiletrum med vaskeafsnit.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi.

En oplagt ejendom for den pladskrævende familie, der drømmer om hele 6 værelser samt en central beliggenhed nær alle hverdagens gøremål!

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: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	33i Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5420068
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1933/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	723.000
Grundværdi:	142.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	578.400
Grundlag for grundskyld:	113.600

Arealer**

Grundareal:	991 m ²
Boligareal i alt:	212 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	14 m ²
Carport:	17 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: 12.06.1989 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

Planer

Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplanramme vedtaget - Boligområde ved Oksebæksvej i Nakskov 367-B20
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab, kogeplade, emhætte, ovne og opvaskemaskine mærke Blomberg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.935 Forbrug: 39.270 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmekonsum for 2025 svarede til 16.573,79 kr.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.950	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	1.977	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Rottebekæmpelse	kr.	205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Husforsikring	kr.	8.496	I alt	kr.	1.422.665
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.385			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.644 md. / 91.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.059 md. / 72.706 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Wiboltsvej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4900101
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 23.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 17-03-26, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

Konsekvensområde for produktionserhverv:

Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv jf. ejendomsdatarapporten fra den 17-03-26.

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 17-03-26, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 240_0 "Fælleskloakeret" (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 230_1 "Fælleskloakeret" (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring.

Lettere forurennet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet. Ejendommen har klassen "Område med krav om analyser".

Sælgers forsikring:

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

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.





