



Stor garage og værksted!

## Rødbyvej 135 4900 Nakskov

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.311 kr.
Netto	2.622 kr.
Ejerudgift (md)	1.282 kr.
Boligareal	112 m <sup>2</sup>
Kælderareal	16 m <sup>2</sup>
Garage	30 m <sup>2</sup>
Udhus	61 m <sup>2</sup>
Grundareal	687 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1890
Sagsnummer	4900234
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ <b>D</b>

## 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: Rødbyvej 135, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 17.04.2026



Velkommen til Rødbyvej 135 i Nakskov.

Ejendommen ligger centralt i byen, og alene en meget kort gåtur til det grønne rekreative område ved Indrefjorden, der er oplagt til en skovtur med børnene eller gåtur med hunden. Via stisystemet er der alene 850 meter til den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder, skoler og SFO, svømmehal og foreningsliv, café- og havnemiljø m.m.

Ejendommen har historisk set været øldepot for bl.a. Nykøbing Øl, og er derfor indrettet med rigtig gode udhusarealer. Fra gaden og via den store carport med automatisk aluminiums port, dukker der en dejlig lukket baggård op, hvor privatlivet kan nydes i fulde drag men også oplagt til gårdhave/gårdbutik. Derudover stor garage med smørregrav og stort tilstødende værksted, foruden et godt loftrum til opbevaring. I sammenhæng med værkstedet ligger mellebygningen, der er indrettet med yderligere udhus, grovkøkken/vaskerum og rummelig bagentré, hvorfra der også er nedgang til 16 kvm. kælder til opbevaring. Derudover en lukket have med drivhus og oplagt mulighed til socialt samvær med børn, familie og venner.

Ejendommen er løbende istandsat, fx er tag, vinduer og kloaker skiftet, herunder separatkloakering forberedt, og derfor ejendommen fremstår i en god stand.

Ejendommen er indrettet med entré og trappe til 1. salen. Rummelig vinkelstue, der også vil kunne indrettes efter egne ønsker fx lukket spise-stue eller ekstra værelse. I forlængelse af stuen ligger det rummelige elementkøkken med god skabsplads. Herfra er der adgang til mellebygningen og udgang til baggården. Fra entrén er der også adgang til et værelse.

1. salen er indrettet med mindre fordelingsgang og to værelser.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der således sikrer en fornuftig årlig varmeudgift.

Ejendommen er oplagt for køberne, der ønsker en centralt beliggende ejendom nær alle hverdagens gøremål og dermed byens puls, og samtidig med mulighed for at have selvstændigt erhverv fx gårdbutik og reparation/klargøring af biler eller pladsen til egen hobby fx motorcykler/biler!

### 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: Rødbyvej 135, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 17.04.2026

## Ejendomsdata\*:

### Ejendommen

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Villa, 1 fam.  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 60c Nakskov Markjorder  
BFE-nr.: 5421348  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1890

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 441.000  
Grundværdi: 117.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 352.800  
Grundlag for grundskyld: 93.600

### Arealer\*\*

Grundareal: 687 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 16 m<sup>2</sup>  
Garage: 30 m<sup>2</sup>  
Udhus: 61 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: 12.06.1989 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

### Planer

Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037  
Kommuneplan 360-B34 - Boligområde ved Hardenbergvej og Rødbyvej i Nakskov  
Kommuneplanstrategi - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

## Tilbehør:

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

, (Komfur mærke Gorenje, opvaskemaskine mærke Electrolux, køle-/fryseskab og emhætte)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rødbyvej 135, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring  
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.: 14.500 Forbrug: 22.430 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Rødbyvej 135, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.799	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.629	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.250
Forsikring	kr.	8.001	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	195	I alt	kr.	617.700
<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.	15.382			

#### 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 3.311 md. / 39.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.622 md. / 31.468 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: Rødbyvej 135, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 17.04.2026

#### 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**

#### 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. Områdeklassificeringen er af klassen "Område med krav om analyser".

#### BBR:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.

#### Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 18-11-25, så er ejendommen underlagt kloakopland: 100\_5 Fælleskloakeret uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt rensklasse "SOP".

#### Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 18-11-25, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning ved navn "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

#### Sælgers forsikring:

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

#### Foreløbige ejendomsskatter:

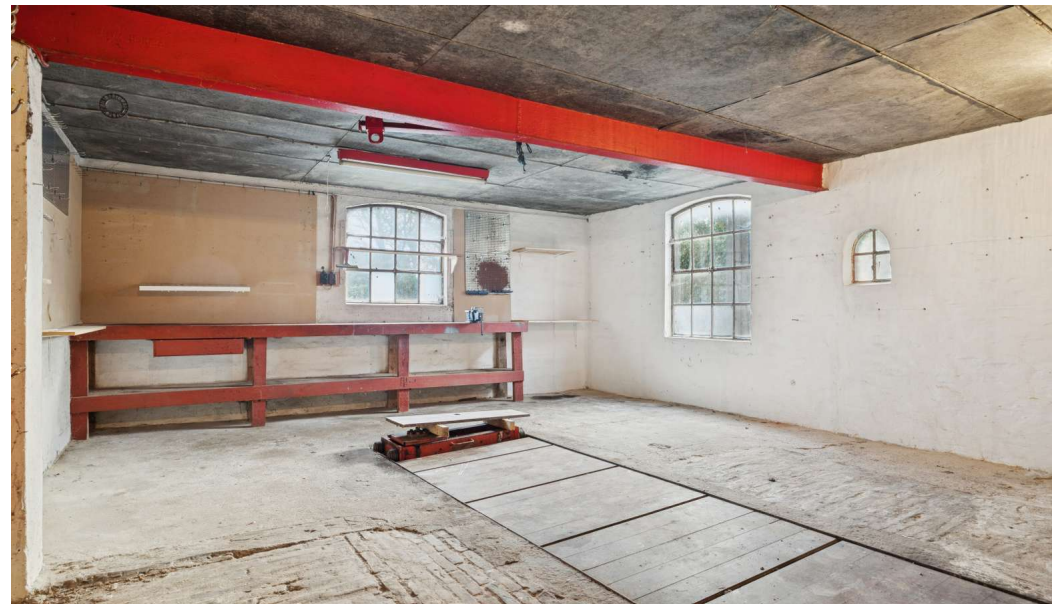
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

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







**EFIT**

Vejledende tegning uden ansvar

