BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Moderniseret byhus!

Fruegade 12

4900 Nakskov

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.681 kr.
Netto	4.503 kr.
Ejerudgift (md)	782 kr.
Boligareal	90 m^2
Grundareal	102 m^2
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1900
Sagsnummer	4900262
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	A

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: Fruegade 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900262
Ejerudgift/md.: kr. 782

Dato: 25.09.2026

Velkommen til Fruegade 12, som er et attraktivt beliggende byhus i handelsbyen Nakskov.

Byhuset ligger i hjertet af Nakskov centralt i forhold til både byens nye Axeltorv, men også i forhold til gågaden med butikker, stationen med transportmuligheder, CELF med forskellige uddannelser, bibliotek og svømmehal samt hele havnemiljøet og det grønne område ved Indre Fjorden.

Byhuset er gennemgribende moderniseret fra A-Z i perioden 2014 til 2018 og med nyt tegltag fra 2025, og fremstår således moderne og utroligt indflytningsklart. Til huset hører lukket sydøstvendt baggård, hvorfra der er udgang til offentligt parkeringsområde, og dermed gode adgangsforhold til huset.

Byhuset er indrettet med en entré med trappe til 1. salen. Flot moderne elementkøkken, der ligger i åben forbindelse med stuen, hvorfra der er dobbelte terrassedører til baggården. I forlængelse af køkkenet ligger det store bryggers, hvor der både er vaskeafsnit og god både bord- og skabsplads. Herfra er der både udgang til baggården, men også adgang til det lækre flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche. I hele stueplan er der vandbårent gulvvarme.

1. salen indeholder en lille repos, hvorfra der er adgang til de 2 soveværelser, der også vil kunne sammenlægges. Derudover et nydeligt toilet med håndvask.

Boligen opvarmes med fjernvarme, der sammen med det høje isoleringsniveau sikrer en god varmeøkonomi, hvilket bekræftes i Energimærket med karakteren A2010.

Et ideélt byhus for den kvalitetsbevidste køber, der drømmer om et moderne byhus, men også som investerings- /udlejningsejendom!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Fruegade 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900262
Ejerudgift/md.: kr. 782

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	328 Nakskov Bygrunde
BFE-nr.:	5417666
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	183.000
Grundværdi:	72.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	146.400
Grundlag for grundskyld:	57.600

Arealer**

Grundareal:	102 m^2
Boligareal i alt:	90 m^2

Øvrige arealer:

** 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: 12.10.1978 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 26.11.1987 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan 360-C22 - Bymidteområde i Nakskov midt
Kommuneplanramme vedtaget - Bymidteområde i Nakskov midt - 360-C22
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed
Lokalplan - To karreer ved Kattesundet 367-35
Lokalplan 367-35 - To karreer ved Kattesundet

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

, (Ovn mærke Siemens, emhætte, kogeplade, køleskab og opvaskemaskine mærke Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Fruegade 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900262
Ejerudgift/md.: kr. 782

Dato: 25.09.2026

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: Forsikringen omfatter ikke ferieudlejning

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.600 Forbrug: 7.170 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 23-01-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 050_1 "Fælleskloakeret" uden planlagt ændring af dette.

Forblivelsespligt:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 23-01-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmeforsyning i henhold til "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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Fruegade 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900262
Ejerudgift/md.: kr. 782

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	747
Grundskyld	kr.	1.002
Husforsikring	kr.	3.752
Rottebekæmpelse	kr.	130
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.389

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.750
Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.018.600

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.

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.681 md. / 68.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.503 md. / 54.036 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: 16.09.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Fruegade 12, 4900 Nakskov Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 4900262 Ejerudgift/md.: kr. 782	Dato: 25.09.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

BOLIG | by K

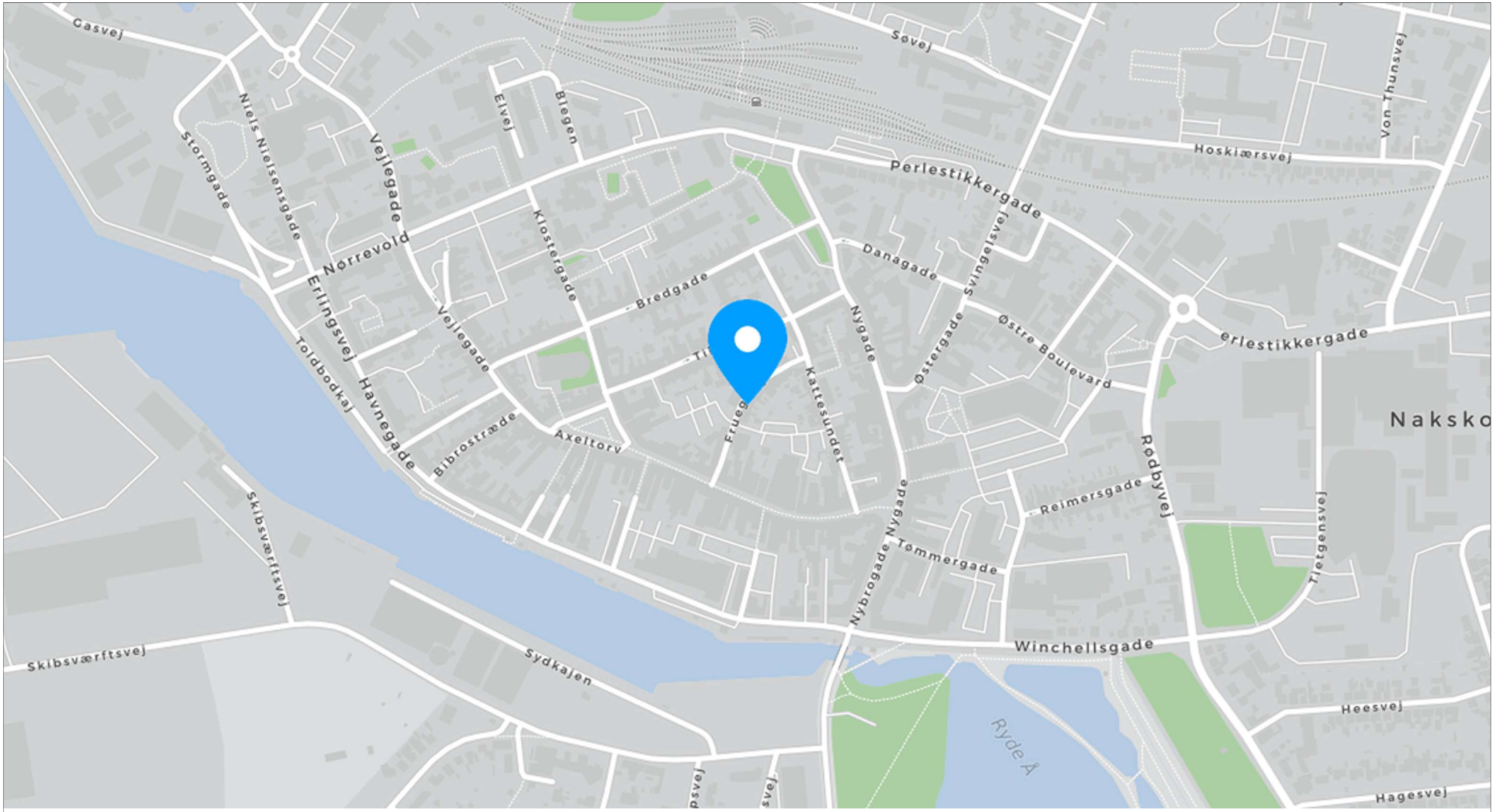
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

by K

Vejledende tegning uden ansvar

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort