



Fastings Allé 25 4900 Nakskov

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.019 kr.
Netto	4.770 kr.
Ejerudgift (md)	1.285 kr.
Boligareal	141 m ²
Kælderareal	64 m ²
Garage	30 m ²
Udhus	15 m ²
Grundareal	945 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1950/1998
Sagsnummer	4900302
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

Attraktivt beliggende nær skole!

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: Fastings Allé 25, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900302
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 02.05.2026



Nydelig murerestervilla, der er attraktivt beliggende i børnevenligt villakvarter tæt på alle hverdagensgøremål som fx skole, daginstitution og grønt naturområde. Tilejendommen hører en dejlig muret garage på 30 kvm. med elektrisk alu-port, der ligger i sammenhæng med stor overdækning, der både giver mulighed for at kommetørskoet ned i kælderen, men også er praktisk i forhold til cykler eller som overdækket terrasse, hvis en hyggelig grillaften med familie eller venner på den store charmerende terrasse skal forsætte efter mørkets og duggens frembrud. Haven er dejlig lukket og charmerende anlagt med flere gamle træer, der bådeskaber en skøn stemning, men også giver mulighed for privatliv. Ejendommen er indrettet med entré - oprindelig vindfang. Herfra mindre fordelingsgang med enrigtig gode trapper til både 1. salen og kælderen. Meget stor spisestue, der ligger i sammenhæng med åbent elementkøkken, og dermed naturlige samlingspunkt. Fra den store dagligstue, hvor der også vil kunne etableres et værelse, er der udgang til have og hele terrassemiljøet. Endelig et nydeligt flisebadeværelse med gulvvarme. 1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. Godt soveværelse og meget stort børneværelse, der også vil kunne opdeles i to. Kælderen fremstår både højloftet og tør, og dermed yderst anvendelig med et godt indeklima. Den er indrettet med 2 store disponible rum og et godt bryggers med god skabs- og bordplads. Derudover et toilet med håndvask samt trapperum til stueplan, hvor der ligeledes er udgang til haven. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der således sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi, ligesom ejendommen også allerede er separat kloakeret og fået indlagt fiber-net.

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: Fastings Allé 25, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900302
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 35ee Nakskov Markjorder
BFE-nr.: 5420647
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1950/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 715.000
Grundværdi: 137.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 572.000
Grundlag for grundskyld: 109.600

Arealer**

Grundareal: 945 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 64 m²
Garage: 30 m²
Drivhus: 10 m²
Drivhus: 10 m²
Udhus: 15 m²

** 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: 21.01.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 04.09.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 15.05.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 10.12.2013 - Tilslutning- og forblivelsespligt til fjernvarme

Planer

Kommuneplan 367-B27 - Boligområde ved Østre Allé i Nakskov
Plan - Kommuneplan 2025 - 2037
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed.pdf

Tilbehør:

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

Emhætte (Gorenje), Ovn (Ikea), Kogeplade (Ikea), Køleskab (Wasco), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fastings Allé 25, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900302
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.250 Forbrug: 35 MWH
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste opgørelse over faktuelle varmeudgift lød på 17.577,12 kr. for 2025.

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 salgssopstillingens 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Fastings Allé 25, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900302
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.917	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.907	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	6.132	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	205	I alt	kr.	1.116.517
Skorstensfejning, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.419		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.019 md. / 72.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.770 md. / 57.241 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: Fastings Allé 25, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900302
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 02.05.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 665.000
Nr. 6: hovedstol kr. 129.000
Nr. 7: hovedstol kr. 350.627

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurenede:

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

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 14-04-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 120_10 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring til "Separatkloakeret" med ikrafttrædelse i 2031. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "SOP" og "OP".

Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 14-04-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning 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 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.







