



Attraktivt beliggende 1-plans villa!

## Gartnervænget 22 4900 Nakskov

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.019 kr.
Netto	4.770 kr.
Ejerudgift (md)	1.349 kr.
Boligareal	149 m <sup>2</sup>
Garage	23 m <sup>2</sup>
Grundareal	717 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1964/1971
Sagsnummer	4900306
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>F</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: Gartnervænget 22, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900306  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 01.05.2026



Ejendommen er beliggende i attraktivt villakvarter, og på en blind og dermed både rolig og børnevenlig villavej. Fra ejendommen er der under 2 km. til fra Stormarksskolen med SFO og børnehaven, men også bare 1. km. fra det grønne rekreative område ved Svingelen med naturlegeplads, søer og stisystemer, der er oplagt til en skovtur med børnene eller gåtur med hunden. Derudover er der gode stisystemer og cykelstier til den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder, svømmehal og foreningsliv samt café- og havnemiljø.

Til ejendommen hører en muret garage med alu-port og nyere ståltag, og en dejlig lukket og vedligeholdelsesnem have, der kan nydes fra de to flisebelagte terrasser, der indbyder til socialt samvær med familie og venner.

Ejendommen er indrettet med et stort bryggers med vaskeafsnit, som også fungerer som hverdagsentréen. Her vil det også være muligt at lave endnu et badeværelse. Herfra er der adgang til funktionelt elementkøkken, der ligger i naturlig forlængelse af den store vinkelstue. Stuen er indrettet med både en stor spiseafdeling og område til sofagruppe. I begge afdelinger er der udgang til haven, og derfor der er et fantastisk lysindfald fra flere sider, ligesom der er installeret både varmepumpe og pillebrændeovn. Fra stuen er der adgang til stort særskilt soveværelse med god skabsvæg. Mindre fordelingsgang og oprindelig hovedentré, der fordeler adgangen til 3 soveværelser med indbyggede skabe. Derudover et nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og stor bruseniche samt gulvvarme.

En oplagt ejendom for køberne, der drømmer om et kommende hjem i stueplan og med en attraktiv beliggenhed i roligt villakvarter!

En helt igennem oplagt ejendom for køberne, der både drømmer om en moderne og indflytningsklar ejendom, men som samtidig også ønsker at være tæt på både mark og skov, men også alle hverdagens andre 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: Gartnervænget 22, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900306  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 01.05.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 14v Abildtorpe, Nakskov Jorder  
BFE-nr.: 5423799  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1964/1971

### **Arealer\*\***

Grundareal: 717 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 149 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 23 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.

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 688.000  
Grundværdi: 171.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 550.400  
Grundlag for grundskyld: 136.800

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### **Servitutter**

- Nr. 1: 13.02.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

### **Planer**

Kommuneplan 360-B53 - Boligområde ved Vestmosevej i Nakskov  
Plan - Kommuneplan 2025-2037  
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

## Tilbehør:

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

Køleskab (Senz, LA1441W), Emhætte (Wasco), Komfur (Siemens), Opvaskemaskine (Gram, DS6400-60/1)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gartnervænget 22, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900306  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 01.05.2026

#### 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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.366 Forbrug: 10.941 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2016

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

Jf. energimærke bruges der yderligere 1.647 kilo træbriketter til én værdi af 3.081 kr.

Sælgers aktuelle pilleforbrug er 3 paller træpiller af 900 kg pr. palle til en værdi af 7.000 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Gartnervænget 22, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900306  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.807	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.380	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Rottebekæmpelse	kr.	209	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.750
Husforsikring	kr.	6.612	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation. grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	1.118.200
Skorstensfejning	kr.	423			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.189			

#### 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: Gartnervænget 22, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4900306  
Ejerudgift/md.: kr. 1.349

Dato: 01.05.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 726.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 155.600  
Nr. 4: hovedstol kr. 93.400

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Kloakforhold:**

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 27-04-26, så er ejendommen underlagt kloakopland - 110\_81 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring til "Separatkloakeret" med ikrafttrædelse i 2026. Ejendommen er derudover underlagt rensklasse "SOP" og "OP".

##### **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.

##### **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.







