



## Brückersvej 52 4900 Nakskov

Pris	750.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.130 kr.
Netto	3.273 kr.
Ejerudgift (md)	1.185 kr.
Boligareal	100 m <sup>2</sup>
Udhus	18 m <sup>2</sup>
Grundareal	425 m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1910/2011
Sagsnummer	4900317
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b>

Utrolig veldisponeret boligkvadratmeter!

## 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: Brückersvej 52, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 4900317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.185

Dato: 04.06.2026



Ejendommen er attraktivt beliggende i gåafstand af skole og daginstitution, men også nær både Campus Nakskov og uddannelsesområderne, sports- og svømmehal samt hele den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder samt café- og havnemiljø. Derudover er der bare 575 meter til det grønne rekreative område ved Svingelen med søer og naturlegeplads samt stier, der er oplagt hvis hunden skal luftes.

Til ejendommen hører et godt udhus, der benyttes som dels fyrrum og opbevaringsrum. Derudover en nem anlagt og vedligeholdelsesnem sydvendt have, der kan nydes fra den nyere anlagte fliseterrasse, ligesom det er muligt at nyde privatlivets fred i den lukkede og charmerende baggård.

Ejendommen er nydelig istandsat og samtidig utrolig veldisponeret, hvor alle boligkvadratmeter er ekstraordinært godt udnyttet, og dermed fremstår ejendommen yderst indflytningsklar.

Ejendommen er indrettet med en rummelig og præsentabel entré med rigtig god trappe til 1. salen. Det opvarmet klinkegulv er gennemgående i både køkken og badeværelse. Fra entréen er der adgang til elementkøkkenet, hvorfra der er udgang til baggårdsmiljøet, ligesom der er franske døre til stuen. Denne er indrettet med både en god spiseafdeling og sofagruppe til afslapning, ligesom der også er installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

1. salen er indrettet med stor møblerbar repos, der fungerer som kontor, men også vil kunne indrettet til et 3. værelse. 2 rigtig gode soveværelser. Derudover toilet med håndvask og installation til vaskemaskine.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi, ligesom der også allerede er separatkloakeret!

### 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: Brückersvej 52, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 4900317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.185

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 17ay Nakskov Markjorder  
BFE-nr.: 5419678  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1910/2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 538.000  
Grundværdi: 128.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 430.400  
Grundlag for grundskyld: 102.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 425 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 18 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: 08.05.1911 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt  
- Nr. 2: 12.06.1989 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

**Planer**

Kommuneplan 360-B35 - Boligområde ved Svingelsvej syd 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):

Ovn (Wasco), Kogeplade (Gram), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Gram), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brückersvej 52, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 4900317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.185

Dato: 04.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøm Forsikring g/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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.775 Forbrug: 15.020 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle udgift i 2025 var 5.745,02 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

#### 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: 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 C

Adresse: Brückersvej 52, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 4900317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.185

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.195	Kontantpris	kr.	750.000
Grundskyld	kr.	1.782	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.250
Rottebekæmpelse	kr.	138	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Husforsikring	kr.	5.916	I alt	kr.	773.600
Skorstensfejning	kr.	432			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.221		

#### 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.130 md. / 49.565 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.273 md. / 39.276 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Brückersvej 52, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 4900317  
Ejerudgift/md.: kr. 1.185

Dato: 04.06.2026

#### 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. 3: hovedstol kr. 435.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 161.200  
Nr. 5: hovedstol kr. 153.800

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

##### **Kloakopland:**

Jf. ejendomsdatarapporten af 05.05.2026 er ejendommen beliggende i kloakopland 120\_1 (fælleskloakeret), hvor der er planlagt ændring til separatkloakering med forventet ikrafttrædelse i 2026. Ifølge BBR-meddelelsen er separatkloakeringen dog allerede etableret på ejendommen. Derudover er ejendommen underlagt rensklasse "SOP".

#### **Tilbehør**

Sælger fjerner op mod 8 planter fra haven samt brusehoved, slange og filter hvor der sættes en alm. bruser op ved salg.

#### **Varmeforsyning:**

Ejendommens varmforsyning er fjernvarme og er beliggende i et område med tilslutnings- eller forblivelsespligt, jf. ejendomsdatarapporten af 05-05-26.

#### **Lettere forurennet:**

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

#### **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







