



Skalkenæsvej 24 4900 Nakskov

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.492 kr.
Netto	6.733 kr.
Ejerudgift (md)	1.376 kr.
Boligareal	149 m ²
Garage	24 m ²
Carport	20 m ²
Udhus	16 m ²
Grundareal	879 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1969
Sagsnummer	4900344
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Total indflytningsklar villa!

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: Skalkenæsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900344
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.10.2026



Flot og meget velholdt villa, der har gennemgået en større istandsættelse, og derfor fremstår utrolig indflytningsklar til sine nye ejere.

Ejendommen er attraktivt beliggende for enden af blind og dermed rolig villavej, der således er meget børnevenlig, men samtidig tæt på både det grønne område ved Indrefjorden og den indre by med alle hverdagens gøremål.

Til ejendommen hører en fantastisk og dejlig lukket have, hvor der minimal vedligeholdelse og både drivhus, bålsted og shelter. Derudover et godt udhus til haveredskaber, og en carport til bilen samt en tidligere muret garage, der i dag fungerer som værksted og frostfrit opbevaringsrum. Det suveræne højdepunkt og prikken over i'et er det skønne terrassemiljø med udendørs spa, der er ren balsam for krop og sjæl efter en travl dag.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med en god trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til den store vinkelstue, således at der er sofagruppe til afslapning og spiseafdeling eller alrum i forlængelse af det åbne køkken. Fra stuen er der udgang til det sydvendte terrassemiljø og dermed haven, ligesom det store vinduesparti giver et fantastisk lysindfald. Det åbne køkken fremstår moderne og optimalt indrettet. I forlængelse af køkkenet og med udgang til haven, ligger bryggerset med bord- og skabsplads samt vaskeafsnit. Derudover et godt gæsteværelse og nuværende kontor. Endelig et nydeligt gæstetoilet med håndvask.

1. salen er indrettet med stor møblerbar repos/fællesrum. Stort soveværelse med indbygget skabsvæg. 2 gode børne-/gæsteværelser. Flot flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og stor bruseniche samt gulvvarme.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sammen med ejendommens høje isoleringsniveau og Energimærke C, sikrer en rigtig fornuftig årlig varmeøkonomi.

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: Skalkenæsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900344
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 63ai Nakskov Markjorder
BFE-nr.: 5421463
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969

Arealer**

Grundareal: 879 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²
Udhus: 16 m²
Carport: 20 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 883.000
Grundværdi: 208.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 706.400
Grundlag for grundskyld: 166.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.11.1945 - Dok om afvanding og vedtægt for Avnede Strands Landvindingslag, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 12.04.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 16.05.1968 - Dok om vej mv, samt fortove
- Nr. 4: 03.02.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 61AH, 61A
- Nr. 5: 03.02.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 61AH, 61A
- Nr. 6: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 7: 15.12.2008 - Dok om tilslutnings- og forblivelsespligt til kollektiv varmekobling mv. Tillige anden ejendom
- Nr. 10: 24.08.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

Kommuneplan 360-B34 - Boligområde ved Hardenbergvej og Rødbyvej 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 (Siemens), Ovn/mikroovn (Siemens), Opvaskemaskine (Whirlpool), Køleskab (Whirlpool), Fryseskab (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skalkenæsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900344
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.10.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 17.670 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle forbrug i 2025 var 13.694 kr. svarende til 16.639 kWh fjernvarme.

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Skalkenæsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900344
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 03.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.603	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.895	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikring	kr.	5.283	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Avnede Strand Landvindingslag	kr.	122	I alt	kr.	1.518.917
Det Lollandske Digelag	kr.	663			
Rottebekæmpelse	kr.	192			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	16.516		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.492 md. / 101.901 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.733 md. / 80.793 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.

Adresse: Skalkenæsvej 24, 4900 Nakskov Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 4900344 Ejerudgift/md.: kr. 1.376	Dato: 03.10.2026
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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 9: hovedstol kr. 985.000 Nr. 11: hovedstol kr. 408.500	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Byggesag

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 14-09-2026 er der registreret byggesag nr. 20230293 på ejendommen vedrørende en tilladelsessag uden ibrugtagningstilladelse.

Olietank

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 14-09-2026 er der registreret en olietank på 2.500 liter fra 1969 til fyringsgasolie. Tanken er registreret som afblændet i 1990. jf. dokumentation fra filar- kiv.

Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 14-09-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 100_2, 100_3, 100_4 og 100_5. Kloakopland 100_2 og 100_4 er separatkloakeret (spildevand og over- fladevand løber i hver sin ledning), mens kloakopland 100_3 og 100_5 er fælleskloakeret (spil- devand og overfladevand løber i samme ledning). Der er ikke planlagt ændringer af kloakerings- forholdene. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse SOP.

Konsekvensområde for produktionserhverv

I henhold til ejendomsdatarapporten af den 14-09-26, så er ejendommen beliggende i et konse- kvensområde for produktionserhverv.

Varmeforsyning

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 14-09-2026 er ejendommen beliggende i et område omfattet af tilslutnings- og forblivelsespligt til den kollektive varmforsyning, jf. Nakskov Varmeplan 2003.

Områdeklassificering

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 14-09-2026 er ejendommen beliggende i et område klassifi- ceret som lettere forurennet med klasse "Område med krav om analyser".

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 fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de fore- løbige 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 ejendomsskat- ter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.







