



Bibrostræde 9 4900 Nakskov

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.994 kr.
Netto	3.165 kr.
Ejerudgift (md)	847 kr.
Boligareal	53 m ²
Grundareal	38 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1850
Sagsnummer	4900373
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	C

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: Bibrostræde 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900373
Ejerudgift/md.: kr. 847

Dato: 01.10.2026



Attraktivt beliggende byejeendom, der ligger bare 75 meter fra såvel det nye flot anlagte Axeltorv med cafémiljø og løbende kulturelle arrangementer, men også hele det maritime havnemiljø med udsigt til indsejlingen samt det grønne rekreative område ved Indrefjorden. Hele den indre by byder derudover på indkøbsmuligheder, svømmehal, foreningsliv m.m., ligesom der alene er 500 meter til Nakskov station med gode transportforbindelser.

Byejedommen er løbende istandsat, og fremstår således i en velholdt og dermed indflytningsklar stand, helt klar til sine nye ejere. De nye ejere har mulighed for at få status som flexbolig på ejedommen, og dermed ingen bopælspligt, hvorfor byhuset netop vil kunne benyttes som et alternativt og utraditionelt sommerhus, der vil kunne benyttes på fridage, forlængede weekender eller ferier i byen, eller som hjem og base fx om vinteren, hvis man bor i sit sommerhus om sommeren eller rejser en hel del.

Byejedommen er indrettet med en præsentabel entré. Herfra er der adgang til stuen, der alene benyttes til afslapning i sofagruppen. I sammenhæng med stuen ligger det hyggelige køkken med større spisekrog, som er husets naturlige samlingspunkt, når familie eller venner kommer forbi. Fra køkkenet er der udgang til en meget charmerende baggård, hvor man både kan få sol og skygge, men også kan hygge sig til fx en grillaften, og sidde i læ til ud på de små timer.

Fra køkkenet er der ligeledes en autentisk og sjælfuld trappe til 1. salen, ligesom pladsen under trappen er udnyttet til installation af vaskemaskine. 1. salen er indrettet med godt soveværelse og tilstødende rum, der for nuværende benyttes som walk-in-closet. Derudover et godt indrettet badeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche.

Byejedommen har et flot Energimærke C, selvom ejedommen opvarmes med el-varme og alderen taget i betragtning.

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: Bibrostræde 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900373
Ejerudgift/md.: kr. 847

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	69 Nakskov Bygrunde
BFE-nr.:	5417309
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1850

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	163.000
Grundværdi:	64.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	130.400
Grundlag for grundskyld:	51.200

Arealer**

Grundareal:	38 m ²
Boligareal i alt:	53 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 360-C19 - Bymidteområde i Nakskov syd
Lokalplan 360-130 - Bymidteområde 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 (Gram), Emhætte (Zanussi), Køle/fryseskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bibrostræde 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900373
Ejerudgift/md.: kr. 847

Dato: 01.10.2026

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: Forsikringen omfatter ikke ferieudlejning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.900 Forbrug: 4.251 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byggesag

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 16-09-2026 er der registreret en igangværende byggesag nr. 20240880 på ejendommen vedrørende en til-ladelsessag med ibrugtagningstilladelse.

Bevaringsværdi

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 16-09-2026 er ejendommen registreret med en bevaringsværdi på 5.

Flexbolig

Ejendommen kan anvendes som flexbolig efter kommunens godkendelse. Flexboligtilladelsen skal søges på ny ved ejerskifte.

Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 16-09-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 050_1 – fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring.

Varmeforsyning

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 16-09-2026 er ejendommen beliggende i Nakskov Forsyningsområde med mulighed for fjernvarme fra Lolland Varme A/S. Der er ikke registreret forsyningsforbud.

Områdeklassificering

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 16-09-2026 er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenede med krav om analyser.

Adresse: Bibrostræde 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900373
Ejerudgift/md.: kr. 847

Dato: 01.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	665	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	891	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Forsikring	kr.	4.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	106	I alt	kr.	712.649
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	10.165		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.994 md. / 47.931 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.165 md. / 37.985 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: Bibrostræde 9, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900373
Ejerudgift/md.: kr. 847

Dato: 01.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 1: hovedstol kr. 340.000
Nr. 2: hovedstol kr. 21.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen







