BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Attraktivt beliggende og rummelig villa!

Louisevænget 46

4900 Nakskov

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.765 kr.
Netto	5.363 kr.
Ejerudgift (md)	1.979 kr.
Boligareal	201 m^2
Udhus	81 m^2
Grundareal	1.366 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1978
Sagsnummer	4900408
Ejendomstype	Villa
Energimærke	A 2010

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: Louisevænget 46, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900408
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 20.11.2026



Rummelig ejendom beliggende i et attraktivt villakvarter på en blind og dermed både rolig og børnevenlig villavej. Fra ejendommen er der 2,3 km til Stormarksskolen med SFO og børnehave, men også bare 1,4 km til det grønne rekreative område ved Svingelen, ligesom der er 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 dobbeltcarport i sammenhæng med et kombineret stort udhus og værksted. Derudover en dejlig stor og lukket have med drivhus og endnu et udhus samt en ikke-benyttet pool, hvorfra der også er idyllisk udsigt til skov og marker.

Ejendommen er indrettet med en rummelig entré og fordelingsgang med gulvvarme. Herfra er der adgang til det store køkken/alrum, hvor det åbne elementkøkken ligger i naturlig sammenhæng med både spiseafdeling og sofagruppe til afslapning. Her er der mulighed for at installere en brænde-ovn, der kan skabe en både varmere og hyggeligere atmosfære, ligesom der også er udgang til den sydvendte terrasse. Fra fordelingsgangen er der ligeledes adgang til 2 gode værelser, men også et nydeligt badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Endelig et dejligt bryggers med god bord- og opbevaringsplads.

Fra entréen er der en god spindeltrappe til 1. salen, der byder på hele 90 kvm. med mulighed for at lave netop den indretning, der er behov for. Her er der indrettet 2 gode soveværelser med indbyggede skabe. Hertil et tidligere badeværelse med tilstødende sauna, der kan genetableres efter egne ønsker. Derudover en stor vinkelstue med udgang til en stor svalegang.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sammen med ejendommens høje isoleringsniveau og energimærke A2010 sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi. Derudover er der også installeret et 4 kW solcelleanlæg.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Louisevænget 46, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900408
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	10df V. Karleby By, Stormark
BFE-nr.:	3106386
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.365.000
Grundværdi:	276.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.092.000
Grundlag for grundskyld:	220.800

Arealer**

Grundareal:	1.366 m²
Boligareal i alt:	201 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	58 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: 30.08.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 02.01.2013 - Tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarmen i Nakskov

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

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

Køle/fryseskab (Bosch), Kombi ovn (Electrolux), Ovn (Electrolux), Kogeplade, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Louisevænget 46, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900408
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 20.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 19.340 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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 A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 09-11-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 110_5 – separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Der er ikke planlagt ændring af kloakeringsforholdene. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "OP".

Varmeforsyning
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 09-11-2026 er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsespligt.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Louisevænget 46, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900408
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.569
Grundskyld	kr.	3.842
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	207
Forsikring	kr.	10.366
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.742

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.221.465

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.765 md. / 81.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.363 md. / 64.358 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Louisevænget 46, 4900 Nakskov Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 4900408 Ejerudgift/md.: kr. 1.979	Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 929.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000
Nr. 5: hovedstol kr. 143.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



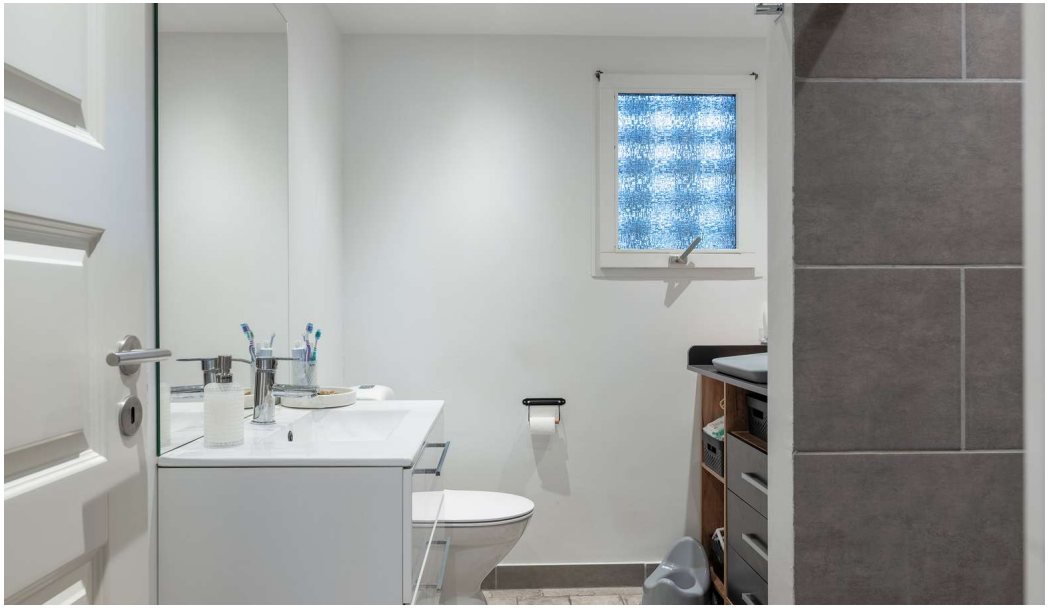






BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



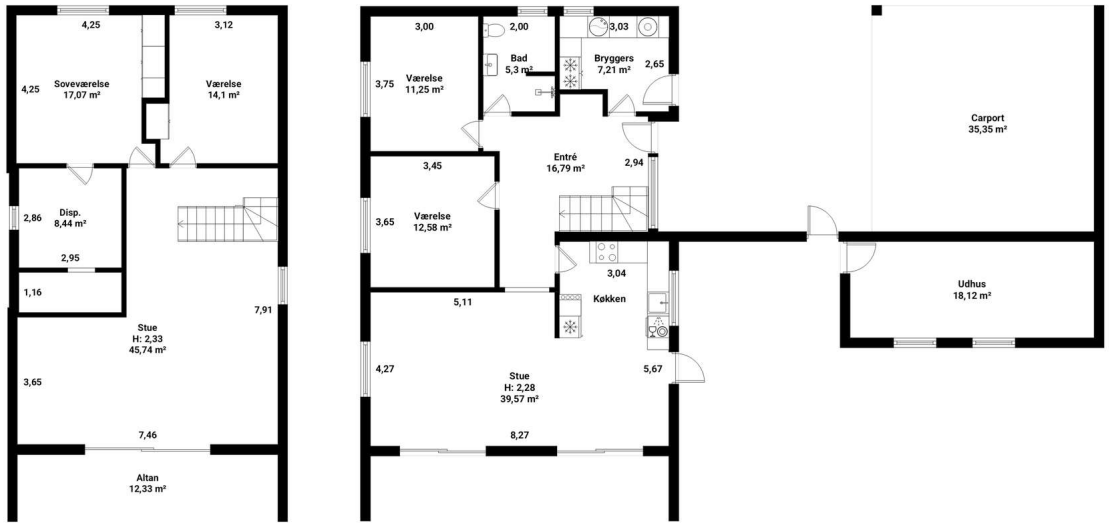






BOLIG | by K

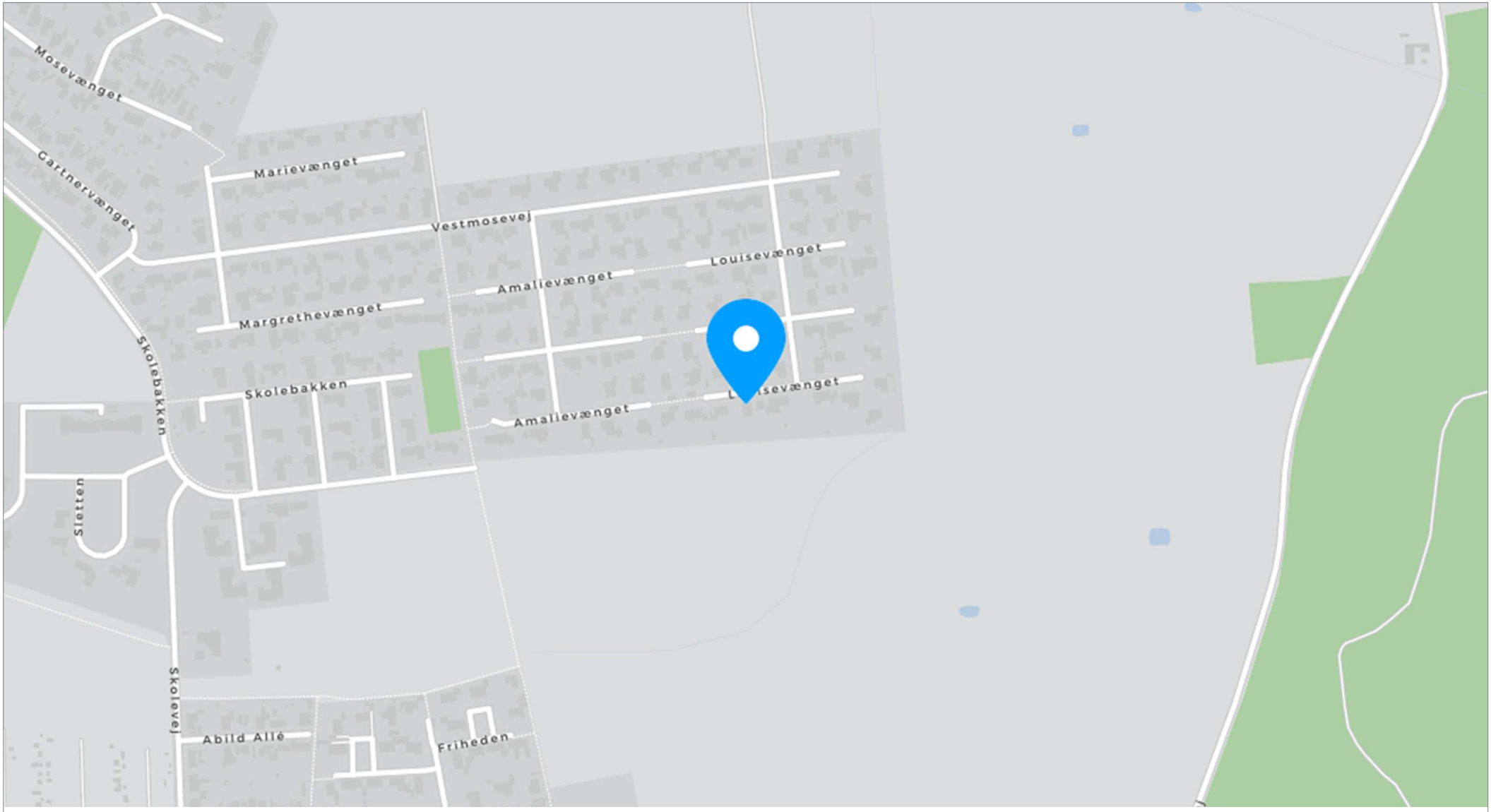
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort