



Indflytningsklar murerestervilla!

## Harpelundevej 7, Købelev

4900 Nakskov

PRIS	500.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSBL. EIERUDGIFT	2.681
NETTO EKSBL. EIERUDGIFT	2.163
EIERUDGIFT (MD.)	998
BOLIGAREAL	117 m <sup>2</sup>
CARPORT	33 m <sup>2</sup>
UDHUS	30 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	651 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1922/1988
SAGSNUMMER	4900054
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>E</b>



## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Harpelundevej 7 på Nordvestlolland.

Ejendommen er beliggende i et mindre landsbysamfund med lokal købmand og større virksomhed som omdrejningspunkt, men samtidig bare 3,5 km. til både vandet og skoven samt naturparken ved Frederiksdal Gods, der både rummer kulturmiljø men også kendt vineri. Der er ligeledes bare 6 km. til motortrafikvejen og primærrute 9, der forbinder Odense med sydmotorvejen ved Maribo, ligesom handelsbyen Nakskov ligger 11 km. væk, der alt sammen også gør ejendommen oplagt som flexbolig uden bopælspligt.

Til ejendommen hører et rigtig godt værksted/udhus og carport, ligesom haven udover at være nem at passe, også er dejlig lukket og indbyder til at nyde privatlivet fx under den store overdækning, ja hvis altså ikke lige rådyrene kommer et smut forbi på besøg.

Ejendommen er en gedigen rødstensejendom, som løbende er både vedligeholdt og moderniseret, bl.a. centralvarmeanlæg, vinduer, badeværelse og kloaker forberedt til separering, og fremstår således i en rigtig god og dermed indflytningsklar stand.

Ejendommen er indrettet med en mindre entré, hvorfra der er trappe til 1. salen. Stort og åbent køkken/alrum med plads til den store familie, udover at der her er lavet gulvvarme. Fra køkken/alrummet er der adgang til den rummelige stue med plads til både spiseafdeling og sofagruppe. I stuen er der installeret brændeovn, der kan gøre en kold vinteraften endnu hyggeligere, ligesom der også er udgang til den 27 kvm. store udestue. Nydeligt nyere flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Fra den præsentable baggang er der såvel udgang til carporten som til terrasseområdet i baghaven. Derudover et godt fyrrum, hvor oliefyret er placeret.

1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang samt hele 3 gode soveværelser.

En helt igennem nydelig og meget indflytningsklar murerstervilla, der både er ideel som helårsbolig, men også oplagt som flexbolig!

### 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.

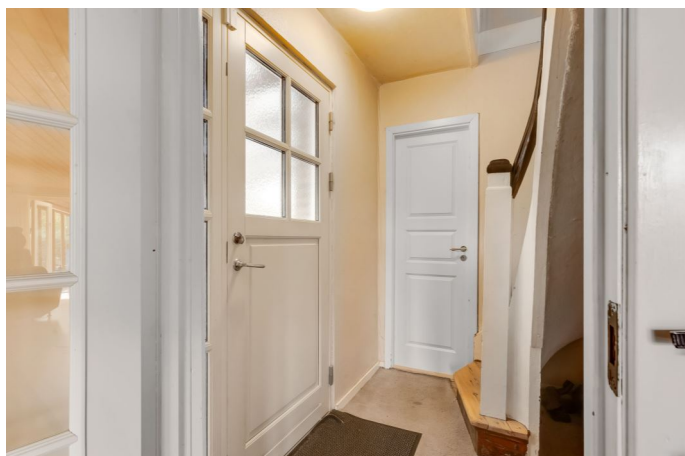
Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj



Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026





Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026



Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026

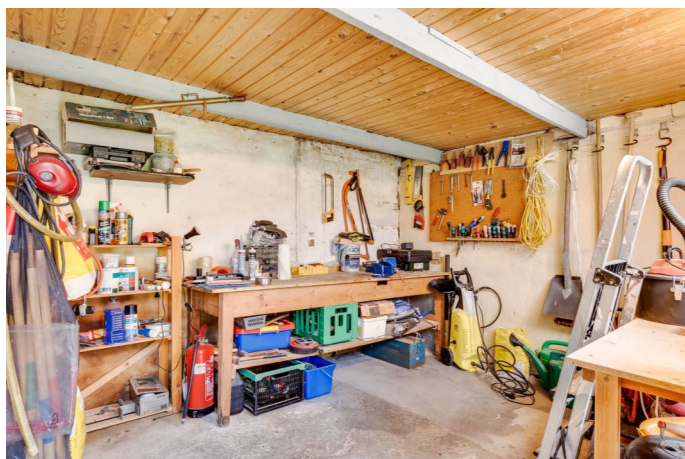




Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026





Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

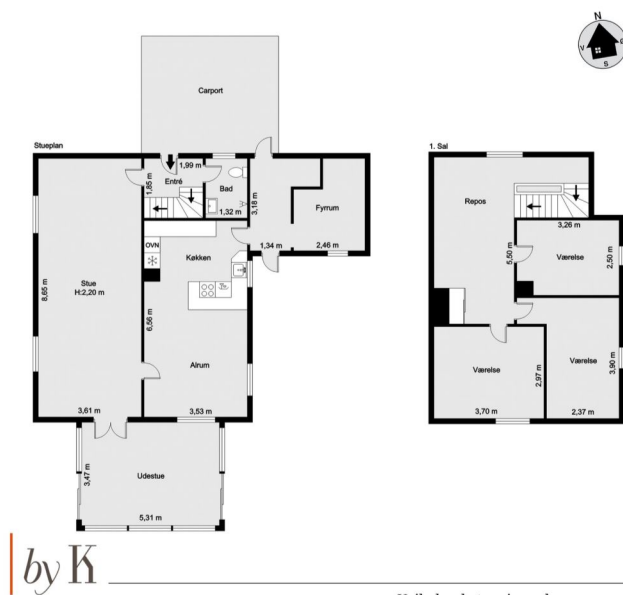
Dato: 30.04.2026



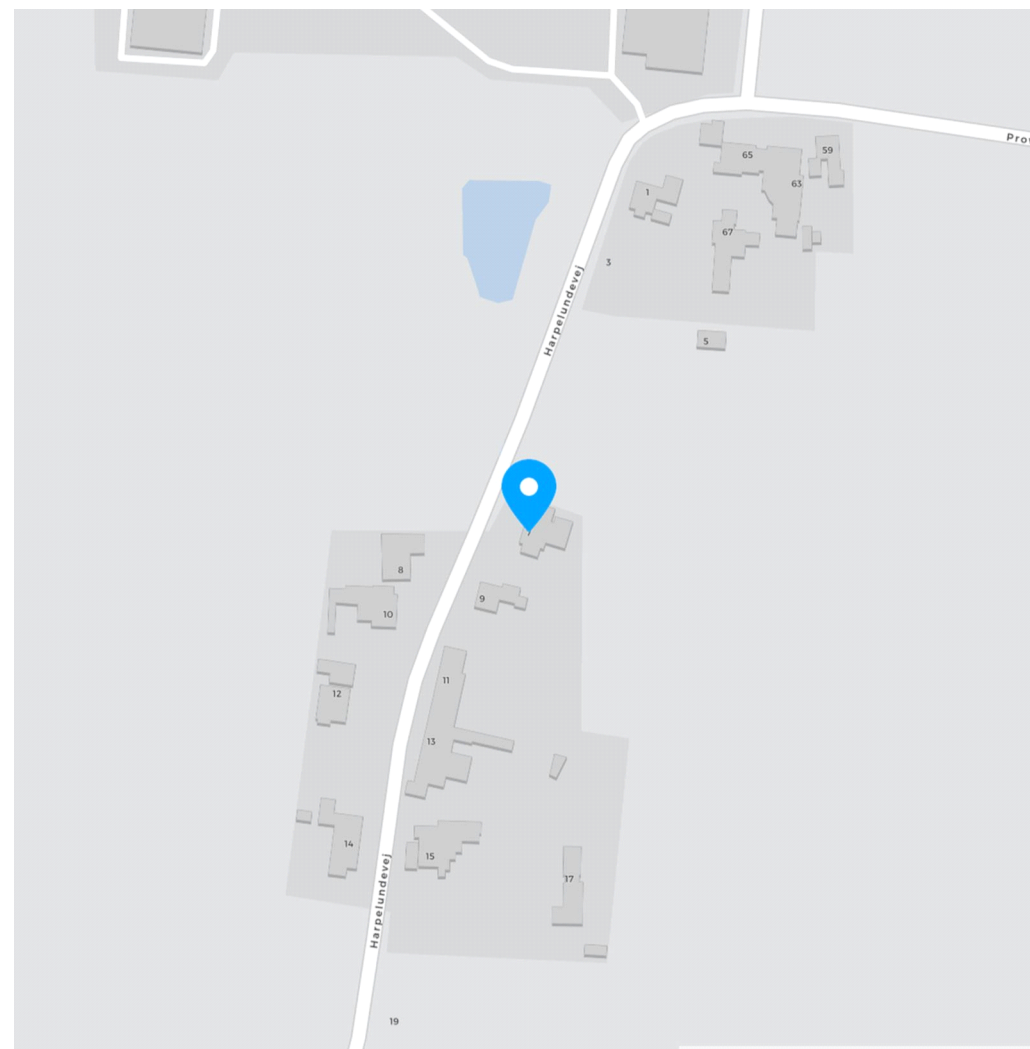
Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	29 c Skovbølle By, Købelev
BFE-nr.:	3103718
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1922/1988

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	315.000 kr.
Grundværdi:	85.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	252.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	68.000 kr.

### Arealer\*

Grundareal:	651 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	117 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	40 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udestue:	27 m <sup>2</sup>
Carport:	33 m <sup>2</sup>
Udhus:	30 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Servitutter:

Ingen servitutter på ejendommen

### Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:  
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/35#/>

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine mærke Blomberg, ovn mærke Voss, Køle-/fryseskab mærke Senz, emhætte mærke Elco og kogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ALKA  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 31.500 Forbrug: 2.157,00 liter fyringsgasolie  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

## 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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Kloakforhold:**

I henhold til spildevandsplan: 304\_2 - Fælleskloakeret, er der ingen planer om ændring af kloakering.

### **Drikkevandsinteresser:**

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 01-10-24, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

### **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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 i 2024.



Adresse: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.285	Kontantpris/udbetaling	kr.	500.000
Grundskyld	kr.	1.183	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.376
Husforsikring	kr.	5.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Skorstensfejning	kr.	624	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.660	I alt	kr.	518.226
Rottebekæmpelse	kr.	205			
Ejerudgift i alt 1 år		11.971			

## 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.681 md./ 32.171 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.163 md./ 25.960 år v/26,70%  
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

30.04.2026

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: 1/8 - 1/2

**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: Harpelundevej 7, Købelev, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000Sagsnr.: 4900054  
Ejerudgift/md.: kr. 998

Dato: 30.04.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:****Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

---

## **BOLIG by K**

Tømmergade 8  
4900 Nakskov

Telefon: 96300000  
E-mail: [nakskov@boligbyk.dk](mailto:nakskov@boligbyk.dk)  
Hjemmeside: [www.boligbyk.dk](http://www.boligbyk.dk)

## **Åbningstider:**

Mandag	10:00-16:00
Tirsdag	10:00-16:00
Onsdag	10:00-16:00
Torsdag	10:00-16:00
Fredag	10:00-16:00
Lørdag	10:00-12:00 og efter aftale
Søndag	Efter aftale

---

## **Karsten Sønderhøj**

Indehaver, Ejendomsmægler MDE og Valuar

Mobil: 20242772  
E-mail: [karsten@boligbyk.dk](mailto:karsten@boligbyk.dk)

---