



## Tilegade 7 4900 Nakskov

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.477 kr.
Netto	4.340 kr.
Ejerudgift (md)	1.167 kr.
Boligareal	153 m <sup>2</sup>
Kælderareal	11 m <sup>2</sup>
Udhus	27 m <sup>2</sup>
Grundareal	195 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	3
Byggeår	1914
Sagsnummer	4900073
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	<b>E</b>

Usædvanlig byejendom!



## 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: Tilegade 7, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 27.04.2026



Velkommen til Tilegade 7, der er attraktivt beliggende i handelsbyen Nakskov, hvor Tilegade fra gammel tid var byens hovedstrøg, og nr. 7 i gaden aftægtsbolig for en godsejer.

Med vandtårnet som genbo, 40 meter til det nye flot anlagte Axeltorv med cafémiljø og arrangementer, Sankt Nikolai kirke rundt om hjørnet, kort gå-afstand til indkøb og hele handelslivet samt det maritime miljø ved havnen, og under 400 meter fra Nakskov station med transportforbindelser, ja så bliver det ikke ret meget mere centralt.

Byejendommen er løbende moderniseret med respekt for sin oprindelse. Til ejendommen hører en utrolig charmerende flisebelagt baggård med planter og højbede, hvor både privatlivet og det gode vejr kan nydes. Mindre værksted og opbevaring til haveredskaber.

Ejendommen er indrettet med en klassisk entré og fordelingsgang, der går gennem boligen. Nydeligt elementkøkken med tilstødende viktualierum. 2 store stuer en-suite med franske dobbeltdøre, og med flotte originale trægulve, stuk og højt til loftet samt adgang til gårdhaven. Baghuset er indrettet med både soveværelse og hobbyrum - sidstnævnte med udgang til haven. Derudover et gæstetoilet med håndvask - mulighed for at udvide med bad. Fra fordelingsgangen er der både opgang til 1. salen, men også nedgang til 11 m2 kælder, der fremstår tør og dermed oplagt til opbevaring fx af vin og julepynt.

1. salen indeholder stor møblerbar repos, der benyttes som hobbyrum, men også vil kunne indrettes til yderligere et værelse. 2 gode soveværelser. Stort badeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement, bruseniche og gulvvarme samt installation til vaskesøjle. Desuden et uudnyttet loftrum.

Boligen opvarmes med fjernvarme, der sammen med det høje isoleringsniveau sikrer en god varmeøkonomi. En oplagt byejeendom for den pladskrævende familie, hvor beliggenheden i hjertet af byen er essentielt!

### 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: Tilegade 7, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 27.04.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	246 Nakskov Bygrunde
BFE-nr.:	5417556
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1914

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	624.000
Grundværdi:	98.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	499.200
Grundlag for grundskyld:	78.400

### **Arealer\*\***

Grundareal:	195 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	153 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	11 m <sup>2</sup>
Udhus:	27 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: 01.01.1585 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 21.09.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 18.12.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 4: 26.11.1987 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 5: 28.06.1996 - Lokalplan nr. C 1-5

### **Planer**

Kommuneplan 2025-2037  
Kommuneplan 360-C22 - Bymidteområde i Nakskov midt  
Kommuneplan 360-C22 - Kommuneplanramme vedtaget - Bymidteområde i Nakskov midt - 360-C22  
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed  
Lokalplan - Tilegade Bredgade - Karreen - 367-45  
Lokalplan 367-45 - Tilegade/Bredgade - karreen

## Tilbehør:

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

Ovn mærke Voss, indbygningskogeplade, emhætte mærke Gorenje, køleskab og opvaskemaskine mærke Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tilegade 7, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 27.04.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If Skadesforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.371 Forbrug: 29.000 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle varmekonsum i 2025 var 17.720,93 kr.

## 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 E

Adresse: Tilegade 7, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.546	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	165	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Husforsikring	kr.	6.171	I alt	kr.	1.017.267
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.004			

## 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.477 md. / 65.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.340 md. / 52.080 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Tilegade 7, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 27.04.2026

## 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 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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

## Gæld udenfor købesummen:

## **Andre forhold af væsentlig betydning**

### Bevaringsværdi

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 20-02-26, så er bygning 1 bevaringsværdi med værdi 4 og bygning 2 med bevaringsværdi 6. Der henvises til ejendomsdatarapporten for yderligere information.

### Kloakforhold:

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 20-02-26 er ejendommen underlagt kloakopland: 050\_1 (fælleskloakeret) uden planlagt ændring af dette.

### Forblivelsespligt:

jf. ejendomsdatarapporten fra d. 20-02-26 er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning.

### Sælgers forsikring:

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

### Lettere forurennet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet med klassen "Område med krav om analyser" jf. ejendomsdatarapporten fra den 20-02-26. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

### Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-

relsen. 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.





























| *by* K

Vejledende tegning uden ansvar



