



Usædvanlig byejendom!

Tilegade 7

4900 Nakskov

PRIS	995.000
UDBETALING	50.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.285
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.236
EJERUDGIFT (MD.)	1.266
BOLIGAREAL	153 m ²
KÆLDERAREAL	11 m ²
UDHUS	27 m ²
GRUNDAREAL	195 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1914
SAGSNUMMER	4900073
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	E

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: Tilegade 7, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

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 dobbeltdører, 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.

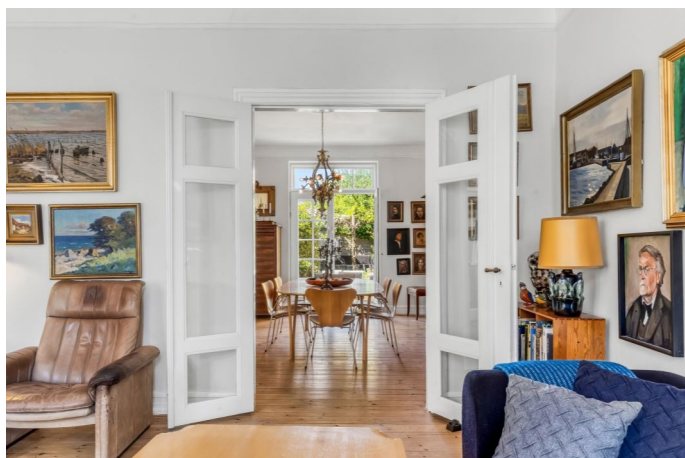
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

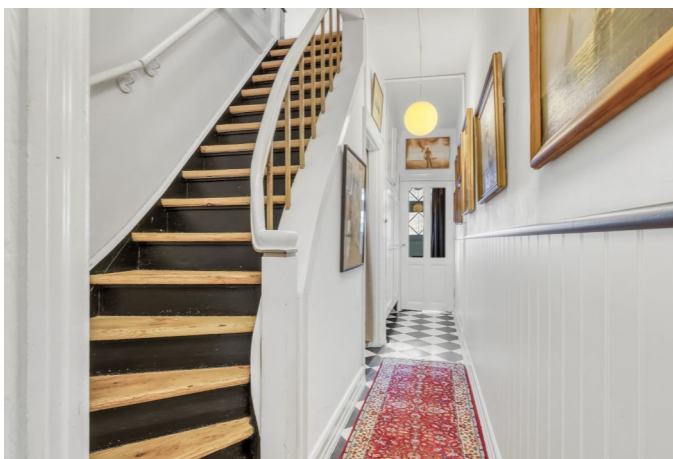
Dato: 03.12.2025



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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

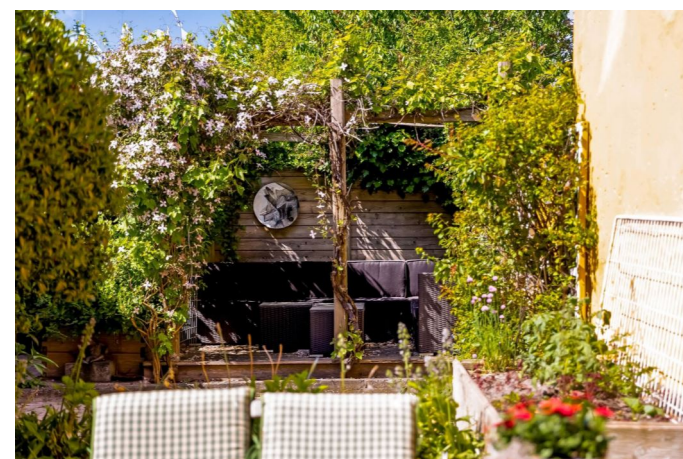
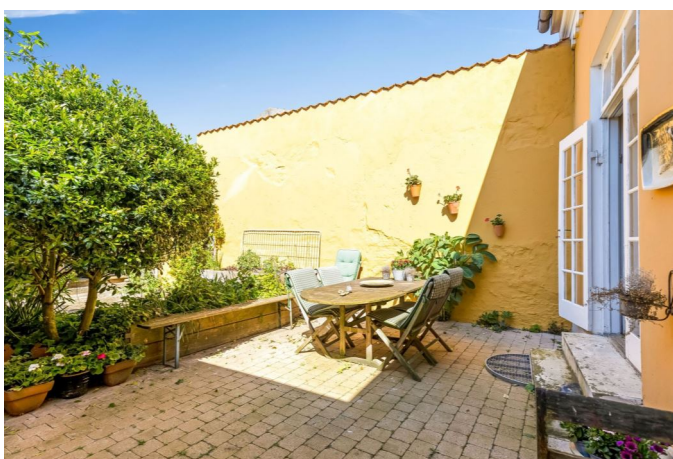
Dato: 03.12.2025



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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

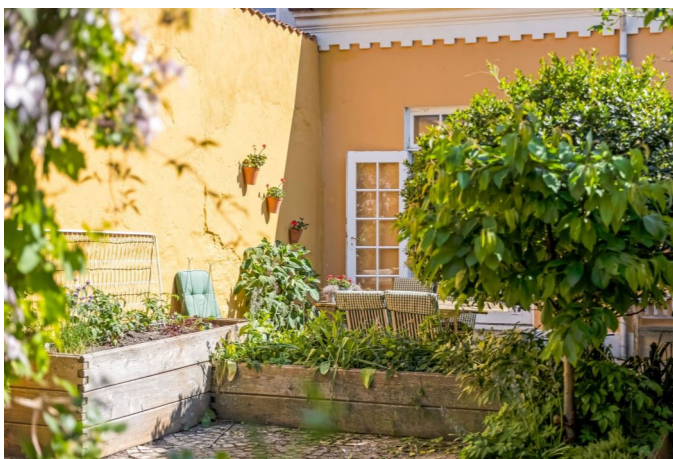
Dato: 03.12.2025



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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 03.12.2025



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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 03.12.2025



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

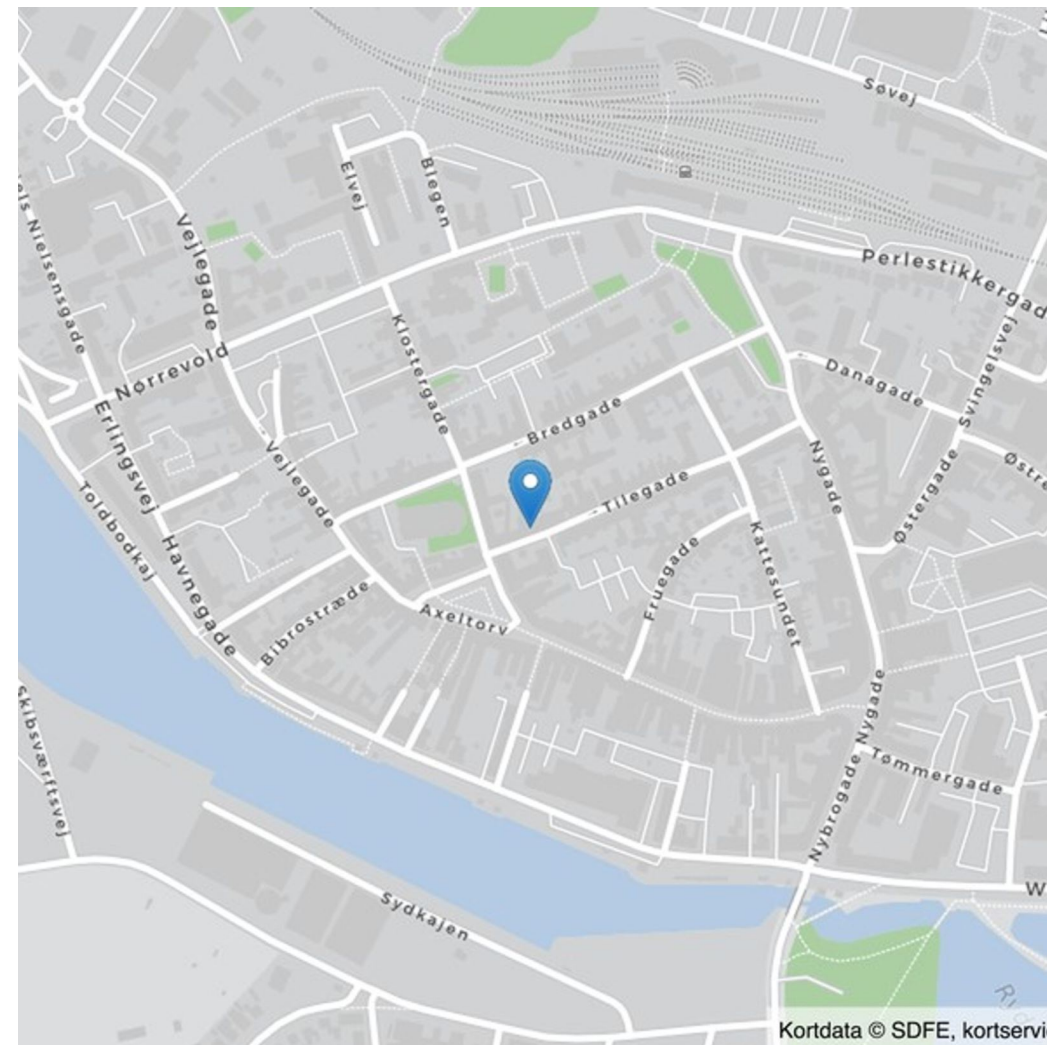
Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 03.12.2025



by K

Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	657.000 kr.
Grundværdi:	102.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	525.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	81.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	195 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	11 m ²
Udhus:	27 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 903215-32 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 21.09.1935 lbnr. 2075-32 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 18.12.1967 lbnr. 6875-32 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 26.11.1987 lbnr. 9567-32 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 32_A_386
Nr. 5 lyst d. 28.06.1996 lbnr. 7638-32 Tillægstekst Lokalplan nr. C 1-5 Filnavn: 32_E_375

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)

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

- Lokalplan "Tilegade/Bredgade - karreen" 15-03-1996

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 903215-32 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 21.09.1935 lbnr. 2075-32 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 18.12.1967 lbnr. 6875-32 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 26.11.1987 lbnr. 9567-32 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 32_A_386
Nr. 5 lyst d. 28.06.1996 lbnr. 7638-32 Tillægstekst Lokalplan nr. C 1-5 Filnavn: 32_E_375

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.

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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 03.12.2025

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.: 19.371 Forbrug: 29.000,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktuelle varmemeforbrug i 2023 var 15.860,23 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 gult hus og rødt hus.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.
Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold:
Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 26-09-24 er ejendommen underlagt kloakopland: 050_1 (fælleskloakeret).

Forblivelsespligt:
jf. ejendomsdatarapporten fra d. 26-09-24 er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til kollektiv varmemeforsyning.

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

Sagsnr.: 4900073
Ejerudgift/md.: kr. 1.266

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.681	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.420	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.912
Husforsikring	kr.	7.340	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation, grundtakst	kr.	3.660	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	94	I alt	kr.	1.018.762
Ejerudgift i alt 1 år		15.194			

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 5.285 md./ 63.423 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.236 md./ 50.831 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 3 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: 22.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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. 1.266

Dato: 03.12.2025

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