



Moderniseret og med central beliggenhed

## Maribovej 79

4900 Nakskov

PRIS	695.000
UDBETALING	35.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.730
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.986
EJERUDGIFT (MD.)	1.069
BOLIGAREAL	140 m <sup>2</sup>
UDHUS	21 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	136 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1930
SAGSNUMMER	4900136
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	D

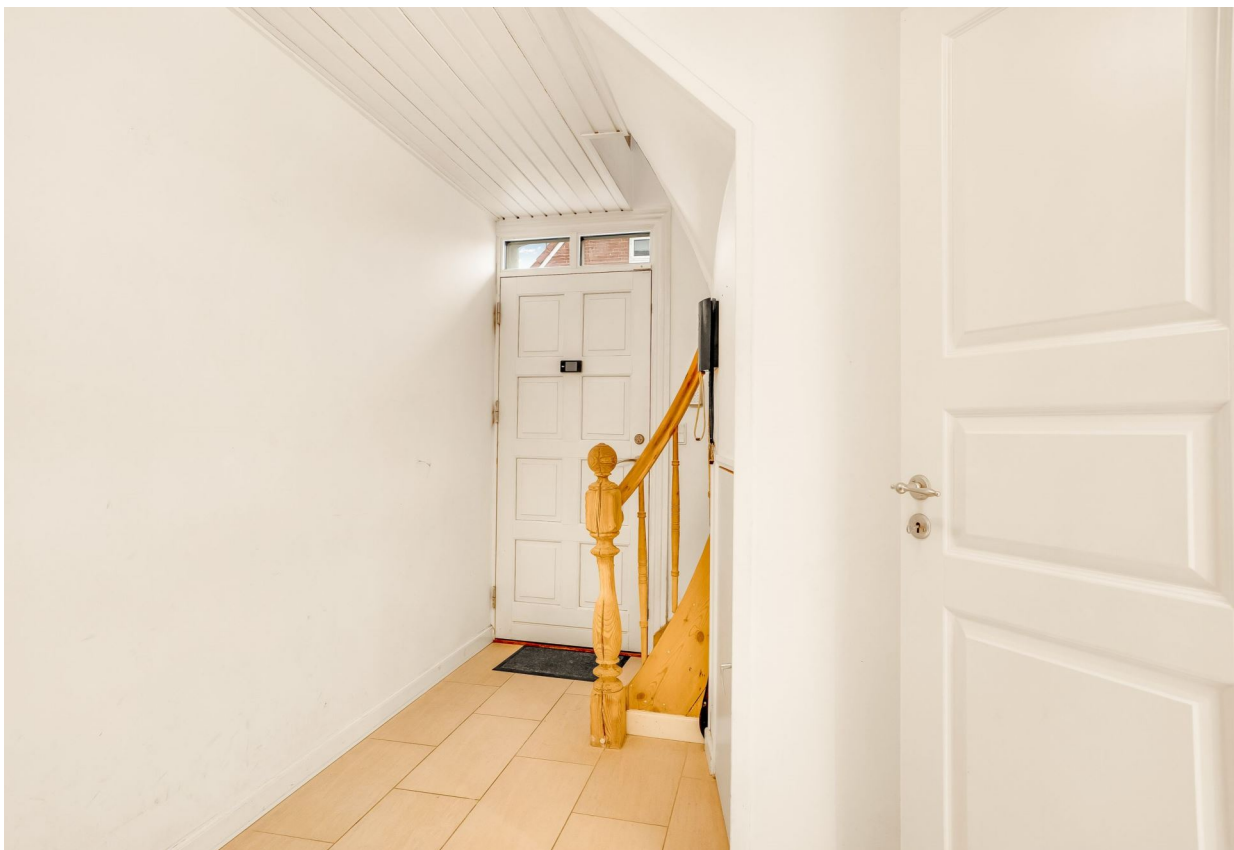
## Salgsopstilling

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: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Maribovej 79

Med en attraktiv placering tæt på Nakskov centrum og hverdagens bekvemmeligheder byder denne charmerende villa fra 1930 indenfor. Den hvidmalede facade står smukt i kontrast til det mørke, nyere betontegtag, og indenfor venter 140 veludnyttede kvadratmeter fordelt på halvandet plan, som løbende er moderniseret.

Fra hoveddøren er der under 150 meter til nærmeste busstoppested, og dagligvarebutikker samt daginstitutioner ligger i kort gåafstand. Naturoplevelser venter ligeledes i nærheden med Nakskovs inderfjord, Ringstien og Svingelen blot en kort cykeltur væk. Derudover er Nakskov Station også let tilgængelig med gode togforbindelser til resten af regionen.

Indendørs bliver I budt velkommen i en rummelig entré med trappe til førstesalen. Køkkenet er indrettet med moderne løsninger, herunder en ovn i ergonomisk højde og gulvvarme for ekstra komfort. Den store stue ligger i åben forbindelse med køkkenet og har god plads til både spisebord og sofagruppe. Badeværelset er holdt i en tidløs stil med bruser, toilet, skabsarrangement med håndvask og mulighed for vaskesøjle med både vaskemaskine og tørretumbler – naturligvis også med gulvvarme. I stueplan finder I desuden et gennemgangsværelse med massivt trægulv, der i dag anvendes som kontor og walk-in-closet, samt et praktisk bryggers med direkte udgang til gårdhaven.

På førstesalen leder en fordelingsgang til et stort soveværelse samt et depotrum, der kan benyttes til opbevaring eller eventuelt indrettes som walk-in-closet eller ekstra toilet. Herudover rummer etagen yderligere to værelser, der i dag benyttes som børneværelser. Udendørs venter en flisebelagt gårdhave med god plads til havemøbler og hyggelige stunder.

Med denne beliggenhed får I det bedste af begge verdener – tæt på byens faciliteter og naturskønne områder.

### 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.

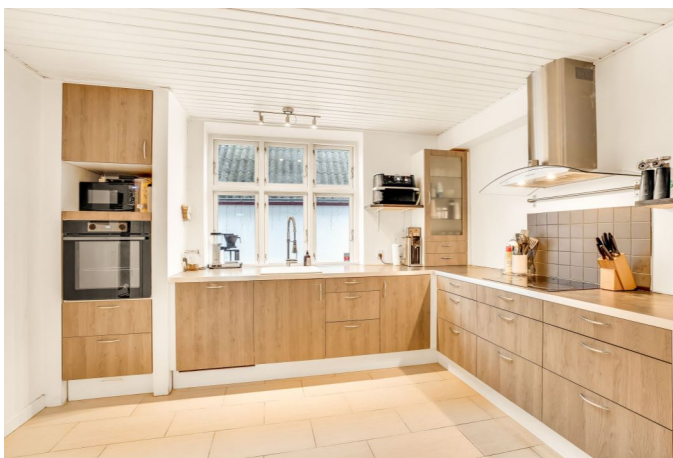
Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj



Adresse: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

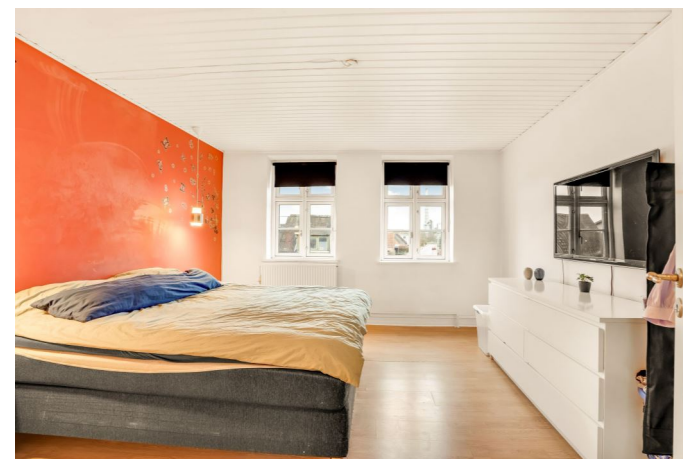
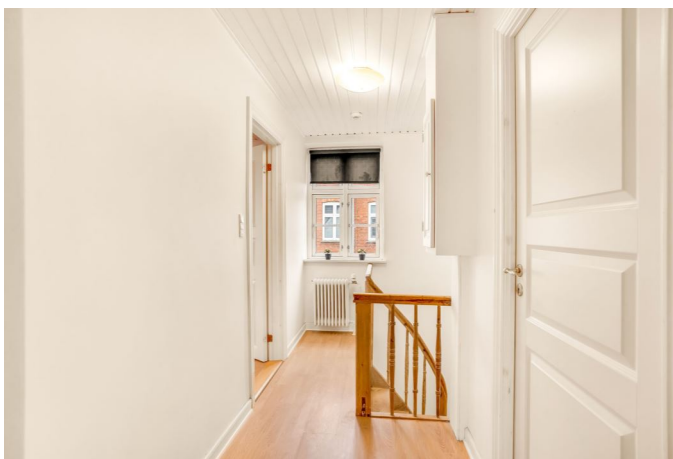
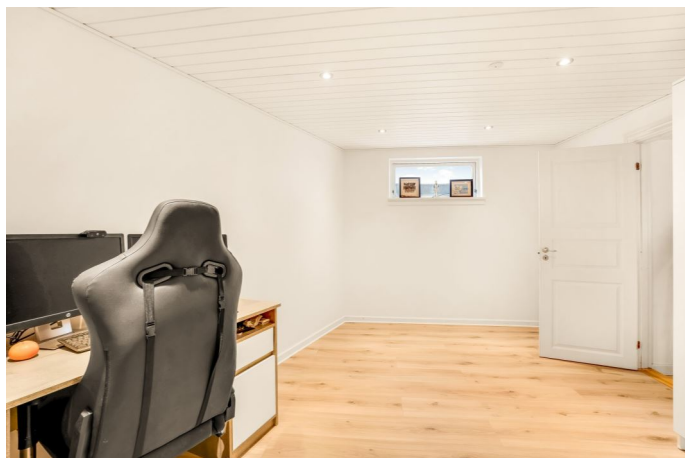
Dato: 17.10.2025



Adresse: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025

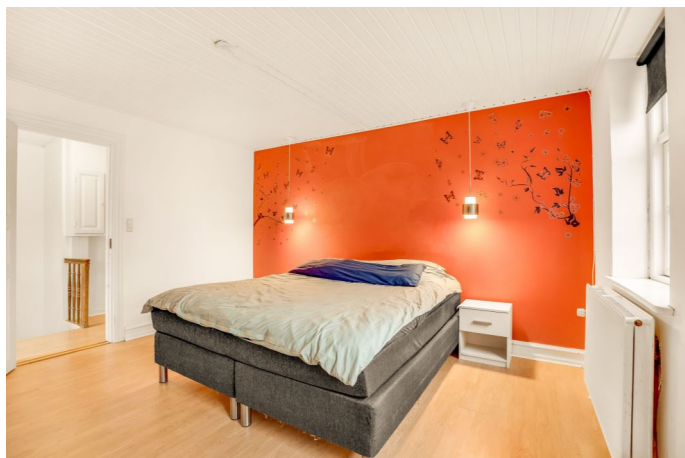




Adresse: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025



Adresse: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025

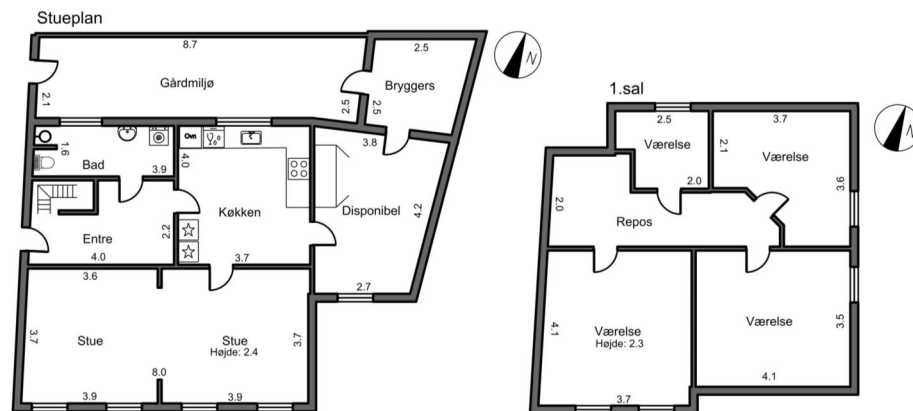




Adresse: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025



Adresse: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	37 af Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5420845
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	339.000 kr.
Grundværdi:	64.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	271.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	51.200 kr.

**Arealer\***

Grundareal:	136 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	140 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	60 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Udhus:	21 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:**

Nr. 1 lyst d. 11.08.1978 lbnr. 9905-32 Tillægstekst Partsfordeling for Det Lollandske Digelag Filnavn: 32\_U\_50

Nr. 2 lyst d. 19.04.2006 lbnr. 5253-32 Tillægstekst Dok om tilslutningspligt og forblivelses- pligt til kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 32\_E\_681

**Relevante planer:**

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)  
- Kommuneplanramme: "Boligområde nord for Maribovej i Nakskov" med ikrafttrædelse af plan den 08-04-2022.

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):  
Indbygningsovn mærke Gorenje, kogeplade, opvaskemaskine mærke AEG, emhætte mærke Asko og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 30.910,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers varmemeforbrug i 2024 svarede til 17.508,4 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Der foreligger Elinstillationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### Lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

### Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 03-03-25, så er ejendommens afløbsforhold: "Afløb til offentligt kloaksystem" Derudover er ejendommen underlagt kloakopland: 120\_0 Fælleskloakeret med planlagt ændring til separatkloakeret med ikrafttrædelse 2031. Ejendommen er derudover underlagt rensekasse "SOP" og "OP".

### Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 03-03-25, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmemeforsyning ved navn "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

### 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: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.383	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	891	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.250
Husforsikring	kr.	6.235	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Det Lollandske Digelag	kr.	403	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	157	I alt	kr.	718.300
Renovation, grundtakst	kr.	3.758			
Ejerudgift i alt 1 år		12.827			

## 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 3.730 md./ 44.764 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.986 md./ 35.827 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 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: 17.10.2025  
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: Maribovej 79, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900136  
Ejerudgift/md.: kr. 1.069

Dato: 17.10.2025

## 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
Jyske Realkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	299.071	299.071	261.063	DKK	0,5	23.630	14,75	3,44			Nej	

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

---

**Kasper Ahm Hansen**  
Indehaver

Mobil: 20242771  
E-mail: [kasper@boligbyk.dk](mailto:kasper@boligbyk.dk)

---