



Topsvej 11 4900 Nakskov

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.186 kr.
Netto	6.488 kr.
Ejerudgift (md)	1.213 kr.
Boligareal	140 m ²
Kælderareal	71 m ²
Garage	76 m ²
Udhus	20 m ²
Grundareal	822 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1929/1969
Sagsnummer	4900141
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ E

Perfekt for den pladskrævende familie!

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: Topsvej 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 27.04.2026



Velkommen til Topsvej 11 i Nakskov, der er en flot og velholdt muremestervilla, der har gennemgået en større renovering, og derfor fremstår indflytningsklar og med idéelle og klassiske rammer for et hyggeligt familieliv centralt i byen tæt på alle hverdagens fornødenheder.

Ejendommen er attraktivt beliggende bare 100 meter fra det grønne rekreative område ved Indrefjorden, der er oplagt til en skovtur med børnene eller gåtur med hunden. Via stisystemet er der alene 800 mtr. til den indre by med indkøbsmuligheder, café-miljø, skoler og stationen med gode transportmuligheder. Til ejendommen hører en højloftet dobbelt garage med tilstødende værksted/udhus samt stort loftrum til opbevaring. Derudover et fantastisk anlagt terrasseanlæg og lukket sydvestvendt have, der er oplagt til socialt samvær og udendørs aktiviteter, hvor privatlivet samtidig kan nydes.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel og rummelig entré med god trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til elementkøkkenet, der ligger i åben forbindelse med den rummelige spiseplads, hvor der er installeret brændeovn, og som er det helt naturlige samlingspunkt til både hverdag eller når den store familie kan samles. Fra spisepladsen er der adgang til TV-stuen i forskudt niveau, hvorfra der er adgang til haven. 1. salen er indrettet med mindre repos og fordelingsgang. Hele 3 gode værelser, hvoraf de 2 har adgang til sydvestvendt altan. Derudover et lyst flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche. Kælderen fremstår tør og dermed anvendelig. Den er indrettet med stort vaskerum, godt vaskerum/opbevaringsrum, fyrrum med fjernvarmeinstallation, særskilt toilet med vask og stort disponibelt rum. Fra trapperummet er der såvel adgang til indkørslen samt opgang til entréen. Ejendommen opvarmes via fjernvarme og suppleret med brændeovnen, der sikrer en fornuftig varmeøkonomi.

Dette er en mulighed for at erhverve sig en smuk og klassisk muremestervilla med både historisk charme og en attraktiv beliggenhed centralt i forhold til både natur og indre by!

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: Topsvej 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 58o Nakskov Markjorder
BFE-nr.: 5421331
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1929/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 689.000
Grundværdi: 131.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 551.200
Grundlag for grundskyld: 104.800

Arealer**

Grundareal: 822 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 71 m²
Garage: 76 m²
Indbygget udhus: 20 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: 15.12.2008 - Dok om tilslutnings- og forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning mv. Tillige anden ejendom

Planer

Kommuneplan 2025-2037.pdf
Kommuneplanramme vedtaget - Blandet bolig og erhverv ved Rødbyvej i Nakskov 360-BE26.pdf
Kommuneplanramme vedtaget - Boligområde ved Hardenbergvej og Rødbyvej i Nakskov 360-B34.pdf
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed.pdf
Lokalplan - Erhvervs- og boligområde ved Rødbyvej i Nakskov 360-108.pdf

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mærke Gorenje, nedfældningskogeplader, indbygningskøleskab mærke Gorenje, indbygningsovvaskemaskine mærke Bauknecht og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Topsvej 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

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.: 23.500 Forbrug: 39.740 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle forbrug af fjernvarme i 2025 svarede til 17.731 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + E

Adresse: Tøpsvej 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	2.811
Grundskyld	kr.	1.824
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Skorstensfejning	kr.	467
Rottebekæmpelse	kr.	206
Husforsikring	kr.	5.493

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.520.433

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. 14.559

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.488 md. / 77.861 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: Topsvej 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

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:

Ejendommen er bevaringsværdi med værdien: 5. Dokumentation kan udleveres.

Lettere forurennet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet med klassen "Område med krav om analyser". Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

BBR:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.

Der foreligger oplysninger om afblænding på nedgravet olietank på ejendommen.

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 16-03-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 100_5

Fælleskloakeret uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "SOP".

Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 16-03-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning 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.



















