



Perfekt for den pladskrævende familie!

## Topsvej 11

4900 Nakskov

PRIS	1.495.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.884
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.319
EJERUDGIFT (MD.)	1.229
BOLIGAREAL	140 m <sup>2</sup>
KÆLDERAREAL	71 m <sup>2</sup>
GARAGE	76 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	822 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1929/1969
SAGSNUMMER	4900141
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: Topsvej 11, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025



### Beskrivelse:

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 spiseetue, hvor der er installeret brændeovn, og som er det helt naturlige samlingspunkt til både hverdag eller når den store familie kan samles. Fra spiseetuen er der adgang til TV-stuen i forskudt niveau, hvorfra der er udgang til haven. 1. salen er indrettet med mindre repos og fordelingsgang. Hele 3 gode værelser, hvoraf de 2 har udgang til sydvendt altan. Derudover et lyst flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche. Kælderen fremstår tør og dermed anvendelig. Den er indrettet med stort vaskerum, godt viktualie-/opbevaringsrum, fyrrum med fjernvarmeinstallation, særskilt toilet med vask og stort disponibelt rum. Fra trapperummet er der såvel udgang 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.

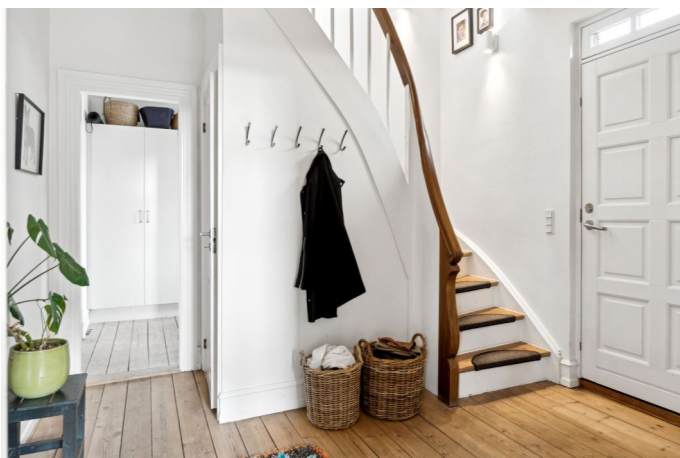
Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj



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

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025

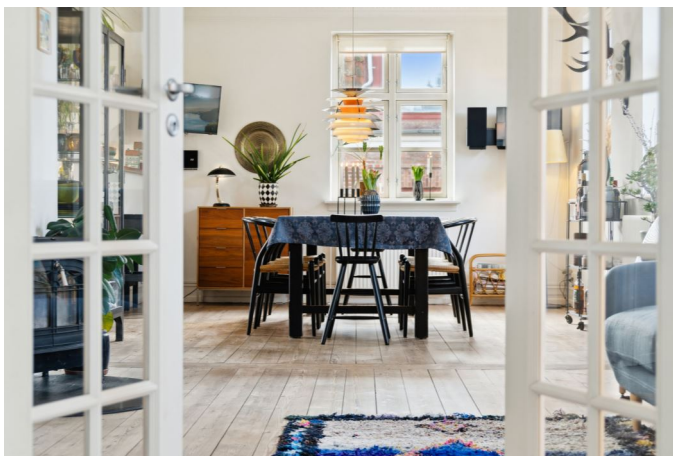




Adresse: Topsvej 11, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025





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

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025

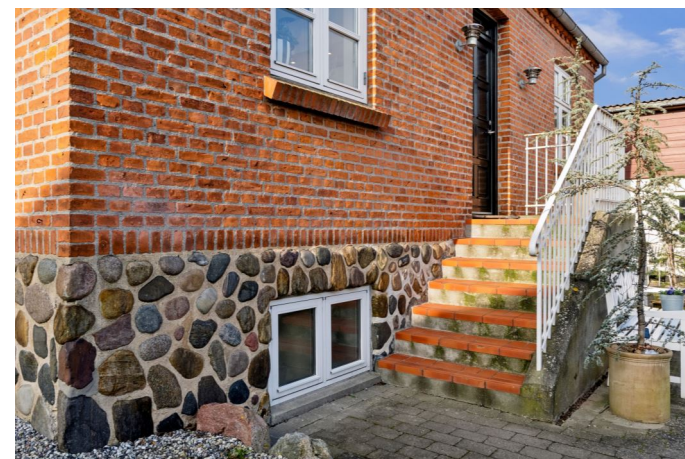
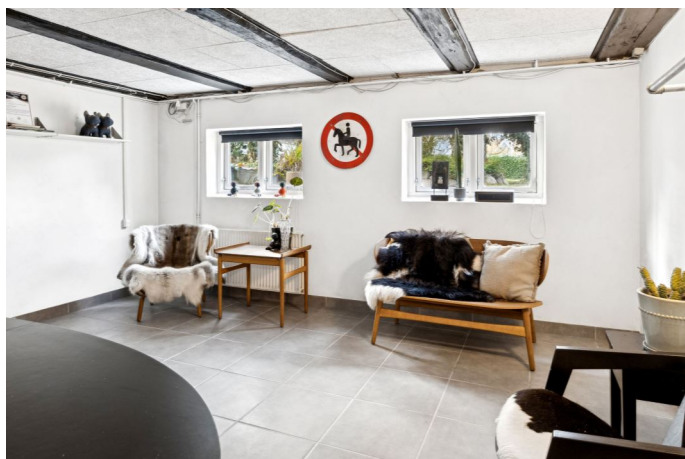




Adresse: Tøpsvej 11, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025

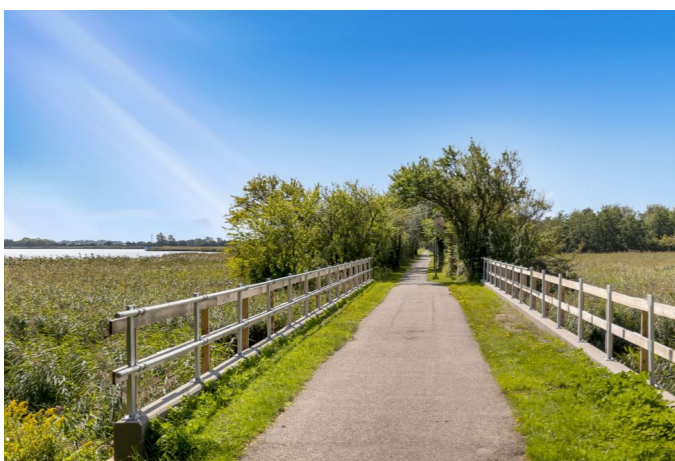
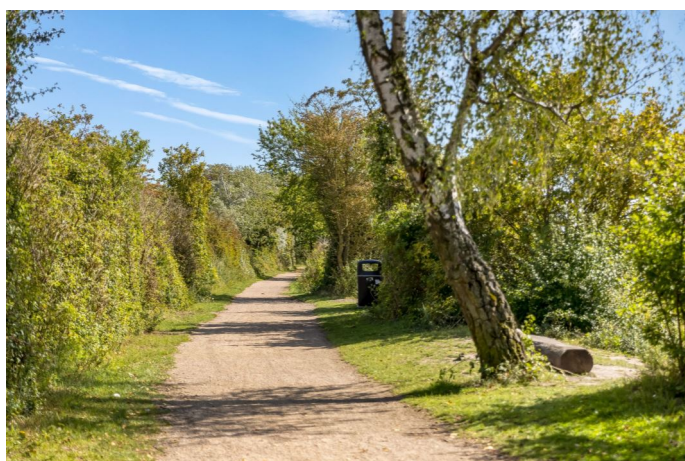




Adresse: Tøpsvej 11, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025





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

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025





Adresse: Topsvej 11, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	58 o Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5421331
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929/1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\***

Grundareal:	822 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	140 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	48 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m <sup>2</sup>
Garage:	76 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. 15.12.2008 lbnr. 11727-32 Tillægstekst Dok om tilslutnings- og forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning mv. Tillige anden ejendom Filnavn: 32\_D\_650

**Relevante planer:**

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)

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

- Lokalplan 360-108: "Erhvervs- og boligområde ved Rødbyvej i Nakskov" med ikrafttrædelse den 10-12-2018.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Indbygningsovn mærke Gorenje, nedfældningskogeplader, indbygningsskøleskab mærke Gorenje, indbygningsovpvaskemaskine mærke Bauknecht og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025

## Forsikringsforhold:

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

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 39.740,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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:

### Bevaringsværdi:

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

### 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.

### 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. 10-02-25, så er ejendommen underlagt kloakopland: 100\_5 Fælleskloakeret uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "SOP".

### Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 10-02-25, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmekforsyning 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: Tøpsvej 11, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025



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

Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.811	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.824	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766
Husforsikring	kr.	5.493	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	656	I alt	kr.	1.519.616
Rottebekæmpelse	kr.	206			
Ejerudgift i alt 1 år		14.747			

## 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 7.884 md./ 94.606 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.319 md./ 75.833 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 3,5% 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:

12.12.2025

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: Tøpsvej 11, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 4900141  
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 12.12.2025

**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
Ingen													

**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)

---