



Centralt beliggende i Nakskov!

Bregnevej 8

4900 Nakskov

PRIS	785.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSBL. EGERUDGIFT	4.200
NETTO EKSBL. EGERUDGIFT	3.362
EGERUDGIFT (MD.)	1.462
BOLIGAREAL	141 m ²
KÆLDERAREAL	30 m ²
CARPORT	36 m ²
GRUNDAREAL	643 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1954/1987
SAGSNUMMER	4900142
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
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: Bregnevej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 4900142
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Bregnevej 8 i Nakskov.

Denne velholdte og indflytningsklare rødstensejendom byder på en kombination af klassisk arkitektur og moderne komfort, idet ejendommen de seneste år er blevet istandsat med nyt køkken, ny el-installation flere steder, mange vinduer er udskiftet, flere radiatorer skiftet samt nye gulve i store dele af huset.

Ejendommen er centralt beliggende i den ældre og charmerende del af byen, og dermed tæt på alle hverdagens gøremål, som skole, daginstitution, indkøb, foreningsliv, transportmuligheder m.m., og dermed et helt ideelt valg for dem, der ønsker at bo i et område med masser af historie og karakter, men samtidig tæt på alt, herunder det grønne rekreative område ved Svingelen med søer og naturlegeplads. Til ejendommen hører en rummelig carport, hvor der også er plads til haveredskaber, opbevaring m.m. samt en nem anlagt have med flere charmerende træer og dermed oplagt til både afslapning og socialt samvær.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med god trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til den rummelige og lyse stue med et fantastisk lysindfald fra syd. I forlængelse af stuen ligger der store nye spisekøkken med en rigtig god 'spisekrog' med plads til hele familien. Fra køkkenet ligger den rummelige baggang med grovkøkken og udgang til baggården. Herfra er der adgang til endnu et godt værelse med stor hems og egen udgang, ligesom der er nedgang til 30 kvm. stor kælder. Kælderen fremstår tør og dermed anvendelig, og er indrettet med bryggers med vaskeafsnit, værksted samt depotrum. 1. salen har repos og fordelingsgang. 2 rigtig gode soveværelser med indbyggede skabe. Derudover toilet med håndvask. Endelig et disponibelt skunkrum, der vil kunne benyttes som opbevaringsrum eller indrettes til walk-in-closet. Hele boligen opvarmes via fjernvarme, som dermed giver en både økonomisk og miljømæssig fordel.

Alt i alt en oplagt ejendom for dem, der både drømmer om at bo attraktivt med en central beliggenhed, og samtidig ønsker en bolig, der er klar til at flytte ind i!

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: Bregnevej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 4900142
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

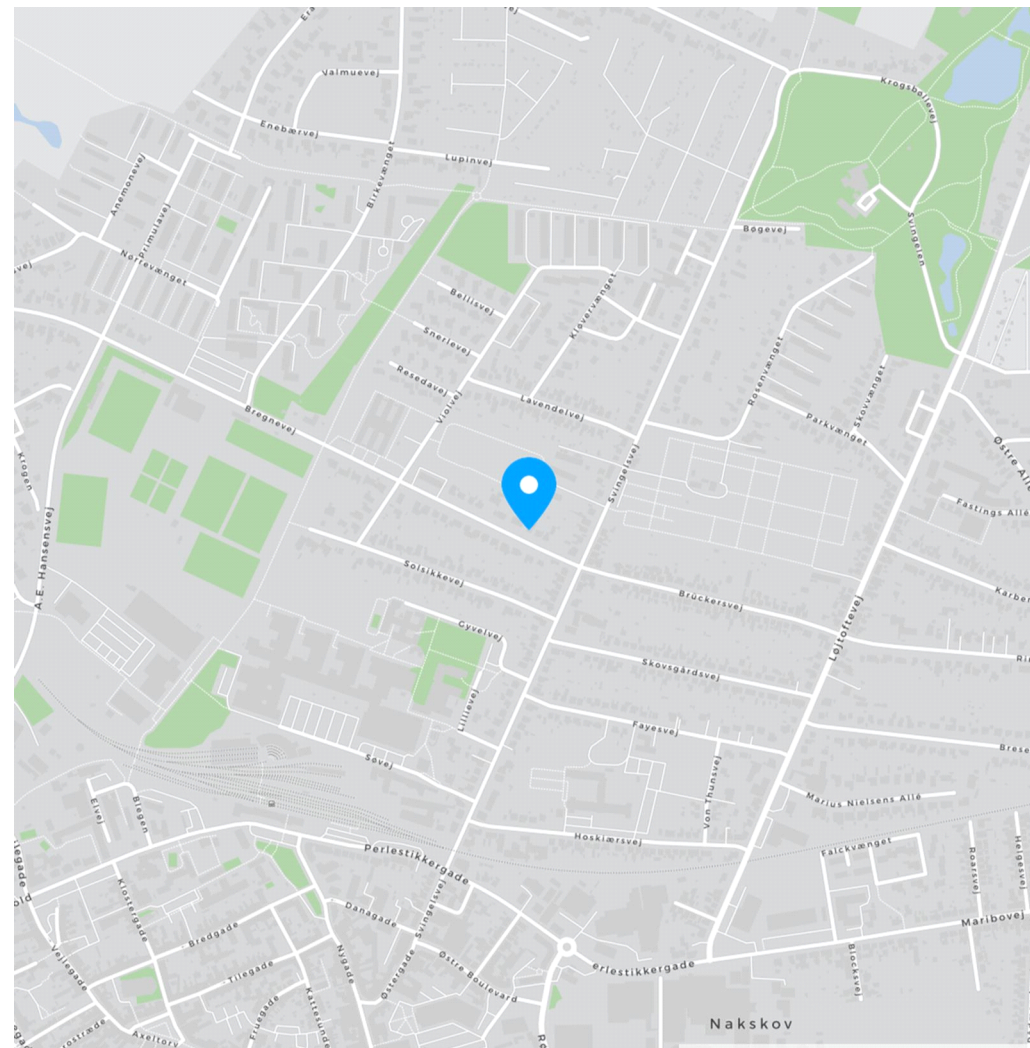
Dato: 17.10.2025



Adresse: Bregnevej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 4900142
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 17.10.2025



Adresse: Bregnevej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 785.000Sagsnr.: 4900142
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	12 ay Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5419318
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	924.000 kr.
Grundværdi:	209.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	739.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	167.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	643 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m ²
Carport:	36 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. 905132-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 32_M_40
Nr. 2 lyst d. 24.04.1939 lbnr. 249-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 12.06.1989 lbnr. 4002-32 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme Filnavn: 32_F_176

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)

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):
Køle-/frysescab mærke Samsung, ovn mærke Hisense, nedfældningskogeplader, gaskomfur mærke Glem Gas, opvaskemaskine mærke Bosch, kummefryser og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bregnevej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 785.000Sagsnr.: 4900142
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 34.850,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:**Forblivelsespligt:**

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 24-01-25, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 24-01-25, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 210_15A Fælleskloakeret med planlagt til ændring til separatkloakeret med planlagt ikrafttrædelse i 2031.

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.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Bregnevej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 785.000Sagsnr.: 4900142
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.770	Kontantpris/udbetaling	kr.	785.000
Grundskyld	kr.	2.909	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.766
Husforsikring	kr.	6.924	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovations, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	183	I alt	kr.	805.416
Ejerudgift i alt 1 år		17.544			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.200 md./ 50.405 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.362 md./ 40.348 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: Bregnevej 8, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 4900142
Ejerudgift/md.: kr. 1.462

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

BOLIG by K

Tømmergade 8
4900 Nakskov

Telefon: 96300000
E-mail: nakskov@boligbyk.dk
Hjemmeside: 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
