



Flot og indflytningsklar murer mestervilla!

Bregnevej 22

4900 Nakskov

PRIS	1.495.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.929
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.349
EJERUDGIFT (MD.)	1.503
BOLIGAREAL	152 m ²
KÆLDERAREAL	73 m ²
GARAGE	14 m ²
GRUNDAREAL	611 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1944/1982
SAGSNUMMER	4900164
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	C

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 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Bregnevej 22 i Nakskov, som er opført i perioden, hvor dansk arkitektur og byggeskik var præget af høj kvalitet. Lægges dertil de løbende moderniseringer og ombygninger, som ejendommen har gennemgået, så har vi i dag en utrolig velholdt og indflytningsklar ejendom.

Ejendommen er attraktivt beliggende i den ældre del af byen, og således utrolig centralt og i gåafstand af alle hverdagens gøremål fx indkøb eller grønt naturområde. Til ejendommen hører en skøn anlagt grund, der både tager udgangspunkt i minimal vedligeholdelse, men samtidig indbyder til både afslapning og privatliv samt socialt samvær. Derudover en muret garage, der også vil være oplagt som værksted, samt udhus til opbevaring af fx haveredskaber eller brænde.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré. Herfra er der adgang til det store spisekøkken, der er centralt placeret imellem de oprindelige stuer, der benyttes som spisestue og gæsteværelse, samt den store tilbygning i forskudt plan indrettet til dagligstue, og dermed køkkenet har flere muligheder for at kunne åbnes endnu mere op, hvis drømmen er det store køkken/alrum. I tilbygningen er der etableret både gulvvarme og brændeovn, ligesom loftet til kip og de store ovenlysvinduer samt vinduespartier mod haven, skaber et helt fantastisk lysindfald og stemning i hele rummet. I stueplan er der også indrettet et gæstetoilet med håndvask, der dog også nemt vil kunne tilføjes et bad.

Fra hovedentréen er der en smuk trappe til 1. salen med møblerbar repos. 2 store soveværelser med god skabsplads. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Fra den mindre mellemgang er der nedgang til kælderen, der fremstår både tør og højloftet, og dermed yderst anvendelig. Her er der både 2 store disponible rum, vaskerum/grovkøkken, opbevaringsrum og et toilet med vask, hvor bad også nemt vil kunne etableres.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og suppleret med brændeovnene, der sammen med ejendommens høje isoleringsniveau giver en rigtig god årlig varmøkonomi.

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 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025



Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025



Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025



Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025



Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025



Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

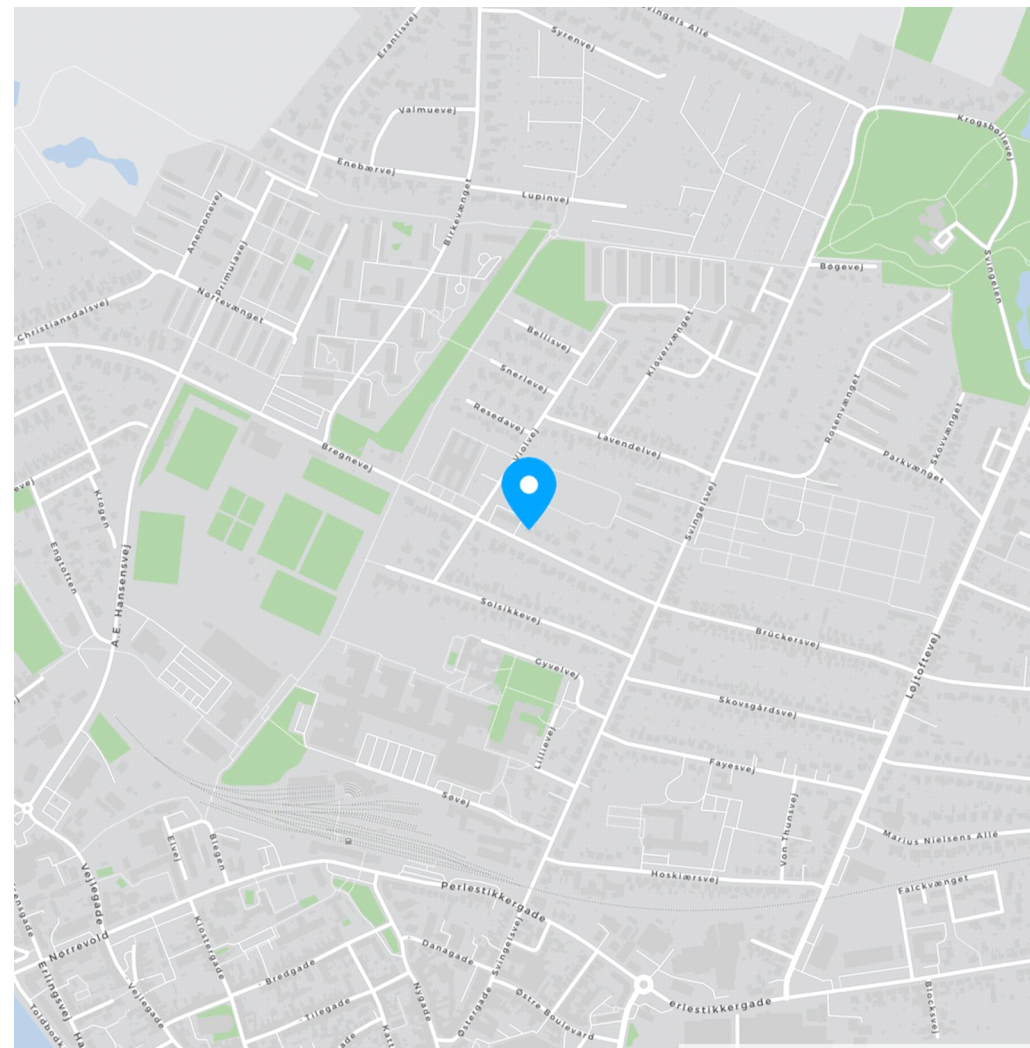
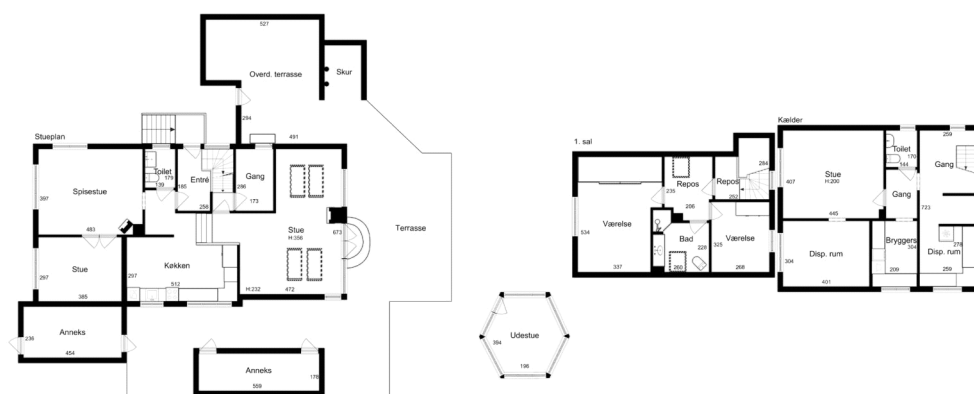
Dato: 14.10.2025



Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025



Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	12 bz Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5419345
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1944/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	929.000 kr.
Grundværdi:	182.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	743.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	145.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	611 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	73 m ²
Garage:	14 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. 21.01.1920 lbnr. 900001-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 32_M_40
Nr. 2 lyst d. 01.09.1944 lbnr. 2317-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 12.06.1989 lbnr. 4002-32 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme Filnavn: 32_F_176

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)
- Kommuneplanramme: Boligområde Svingelsvej nord i Nakskov

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):
Ovn mærke Siemens, kogeplade, opvaskemaskine mærke Siemens, køleskab mærke Wasco og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 24.490,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. Energimærket bliver der også brugt 720 kWh elektricitet til opvarmning svarende til 1.600 kr.

Sælgers faktuelle varmemeforbrug i 2024 var 21.089 kWh svarende til 15.199,99 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.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.
Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forblivelsespligt:
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 05-03-25, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 05-03-25, 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 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: Bregnevej 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.790	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.533	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.063
Husforsikring	kr.	7.135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Skorstensfejning	kr.	642	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	1.520.913
Rottebekæmpelse	kr.	172			
Ejerudgift i alt 1 år		18.031			

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 7.929 md./ 95.147 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.349 md./ 76.194 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: 10.10.2025
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 22, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 4900164
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 14.10.2025

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
Ingen													

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
