



Svingelsvej 72 4900 Nakskov

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.477 kr.
Netto	4.340 kr.
Ejerudgift (md)	1.100 kr.
Boligareal	182 m ²
Kælderareal	24 m ²
Carport	24 m ²
Udhus	24 m ²
Grundareal	500 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1906
Sagsnummer	4900171
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ E

Attraktivt beliggende ejendom!

Salgsopstilling

Formulærens 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: Svingelsvej 72, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900171
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 21.04.2026



Velkommen til Svingelsvej 72 i Nakskov, der er attraktivt beliggende i den ældre og charmerende del af byen, og dermed utrolig centralt i forhold til alle hverdagens gøremål, hvor der er under 700 mtr. til både daginstitution, Stormarksskolen og indkøbsmulighed, ja hele den indre by med også gode transportmuligheder, foreningsliv samt café og havnemiljøet. Hvis børnene er opsatte på en skovtur eller hunden en gåtur, så ligger det grønne naturområde ved Svingelen med legeplads, søer og stisystemer alene 550 mtr. nede af vejen.

Ejendommen er fra ca. 2006 og frem til i dag løbende istandsat i forhold til bl.a. tag, vinduer og køkken/alrum, og fremstår således både i en god og dermed indflytningsklar stand, men samtidig også med muligheder for en køber i forhold til eget præg af fx anden ruminddeling.

Til ejendommen hører en dejlig lukket baggård, samt et utrolig charmerende baghus i flere plan, hvor der både er kælder til grønsagerne og druerne på flaske og i stueplan nuværende værksted, som dog også kunne laves til fx gæsteanneks, atelier eller hjemmearbejdsplads, samt loftrum til god opbevaring. Endelig en dejlig lukket og vedligeholdelsesnem have, hvor der forenden er en carport og dermed adgangsforhold fra nabovejen.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med klinkegulv og god trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til 2 sammenhængende stuer, hvor der i forlængelse heraf ligger det flotte store køkken/alrum med gulvvarme og pilleovn, som er huset naturlige samlingspunkt, uanset om det er i en kombination af madlavning, lektielæsning, hjemmearbejde eller socialt samvær. Fra køkkenet er der både direkte udgang til haven, men også til baggården. Endelig er der i stueplan et nydeligt gæstetoilet med håndvask. 1. salen er indrettet med en repos og fordelingsgang. Her er der adgang til 3 rigtig gode værelser, og et rummeligt badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der således sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi.

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: Svingelsvej 72, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900171
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 17p Nakskov Markjorder
BFE-nr.: 5419644
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 941.000
Grundværdi: 180.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 752.800
Grundlag for grundskyld: 144.000

Arealer**

Grundareal: 500 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 24 m²
Udhus: 24 m²
Carport: 24 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: 22.11.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 26.11.1987 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Boligområde svingelsvej nord i Nakskov 1
Boligområde Svingelsvej nord i Nakskov 2
Forslag til kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 367-B22 - Boligområde Svingelsvej nord i Nakskov
Plan- og udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine mærke Zanussi, gaskomfur mærke Smeg, emhætte mærke Fotile og køleskab mærke Vestfrost.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svingelsvej 72, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900171
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
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.: 25.200 Forbrug: 40.160 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle varmeudgift i 2025 var 15.898 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: Svingelsvej 72, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900171
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.839	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	13.750
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	192	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstenfejning, anslået	kr.	600	I alt	kr.	1.021.600
Husforsikring	kr.	2.304	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.	13.199		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.477 md. / 65.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.340 md. / 52.080 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: Svingelsvej 72, 4900 Nakskov Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 4900171 Ejerudgift/md.: kr. 1.100	Dato: 21.04.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	

Andre forhold af væsentlig betydning

Forblivelsespligt:
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 28-03-25, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 28-03-25, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 210_15 Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) uden planlagt ændring af dette. Ejendommen er derudover underlagt kloakopland - 210_15A Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) med planlagt ændring til separatkloakeret med ikrafttrædelse 2031. Ejendommen er derudover underlagt rensklasse "SOP".

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



















