



Perfekt for den pladskrævende familie!

Maribovej 113

4900 Nakskov

PRIS	1.495.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.943
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.361
EJERUDGIFT (MD.)	1.995
BOLIGAREAL	165 m ²
KÆLDERAREAL	68 m ²
UDHUS	30 m ²
GRUNDAREAL	1.511 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1930/1975
SAGSNUMMER	4900191
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: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 16.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Maribovej 113, der er en utrolig flot og klassisk rødstensejendom i 3-plan.

Ejendommen ligger bare 1 km. fra den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder, skoler og SFO, svømmehal og foreningsliv, café- og havnemiljø m.m.

Ejendommen har igennem de senere år gennemgået en større modernisering, og fremstår således i en uovertruffen indflytningsklar stand og er helt klar til sine nye ejere. Til ejendommen hører en vedligeholdelsesnem have, hvor der er plads til social udfoldelse med børnene, familien og vennerne, ligesom privatlivet kan nydes fra de store flisebelagte terrasser. Derudover en stor muret garage, hvor der både er plads til bilen, motorcyklen, cyklerne og værkstedet i et og samme rum.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med god trappe til både 1. salen og kælderen. Fra entréen er der adgang til det flotte åbne elementkøkken, der ligger i forlængelse af spisestuen, hvor der er plads til at samle hele familien. I den tilstødende karnap med et fantastisk lysindfald er der mulighed for at have enten legehjørne til børnene eller kontor, ligesom der her er udgang til haven. I forlængelse af spiseafdelingen ligger hyggestuen med plads til sofagruppen, når der skal slappes af. I hele stueplan er der vandbærent gulvvarme. På 1. salen er der indrettet mindre fordelingsgang, hvorfra der er adgang til 3 gode soveværelser – det ene af værelserne er med god skabsplads og udgang til vestvendt altan. Derudover et nydeligt badeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og brusekabine. I kælderen er der i alt 5 disponible rum samt udgang til haven, der er indrettet til bl.a. bryggers med vaskeafsnit og flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sammen med det høje isoleringsniveau og flotte Energimærke C, sikrer en yderst fornuftig varmeøkonomi. Ejendommen er perfekt for den pladskrævende og kvalitetsbevidste familie, hvor der også er mulighed for egen afdeling til teenagerne, besøgende gæster eller hjemmemeerhverv!

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.

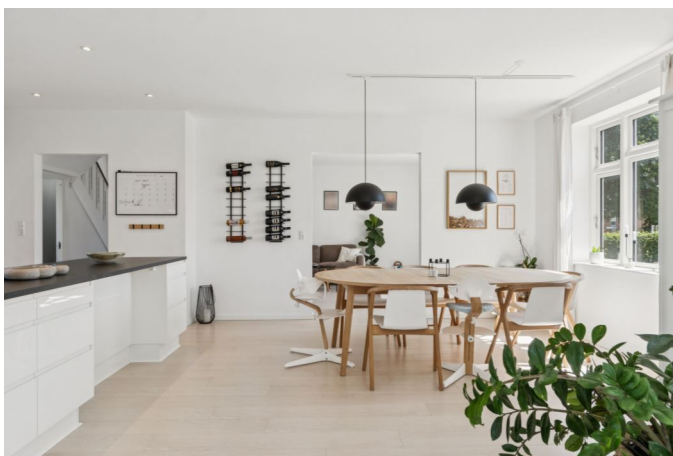
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

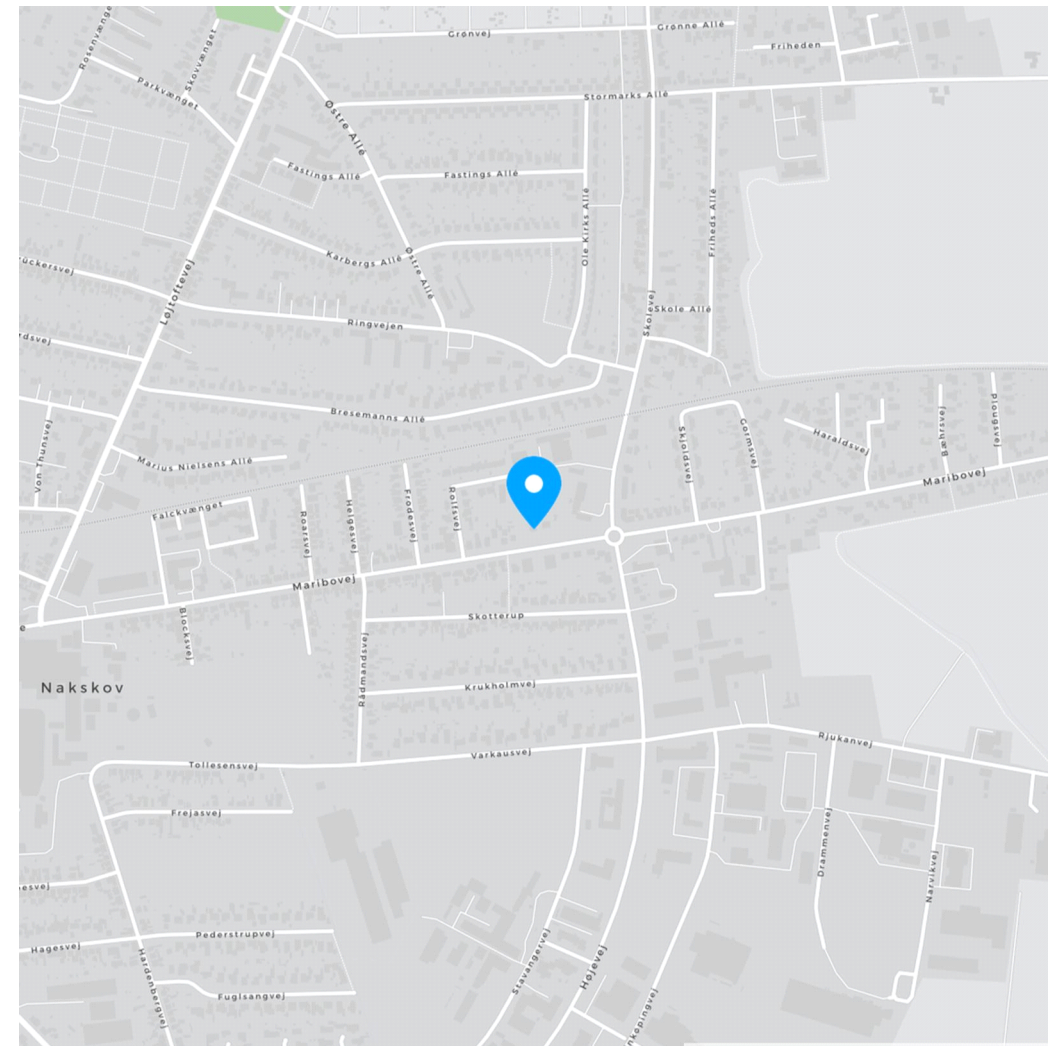
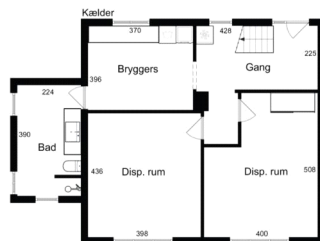
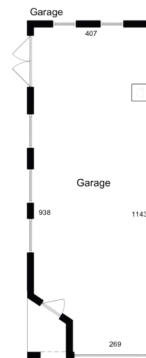
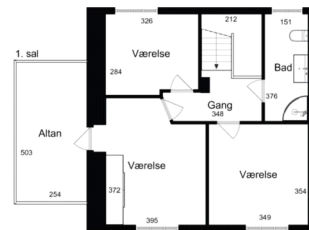
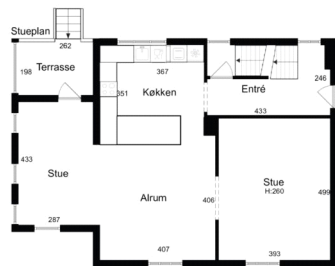
Dato: 16.10.2025



Adresse: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 16.10.2025



Adresse: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	4 bo Krukholm, Nakskov Jorder
BFE-nr.:	5424214
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.397.000 kr.
Grundværdi:	156.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.117.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	124.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.511 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	68 m ²
Udhus:	30 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. 905749-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 32_J_106
Nr. 2 lyst d. 19.04.2006 lbnr. 5253-32 Tillægstekst Dok om tilslutningspligt og forblivelses- pligt til kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 32_E_681

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)
- Kommuneplan forslag: "Forslag til Kommuneplan 2025-2037".
- Kommuneplanramme vedtaget: "Teglgården i Nakskov" med plannummer "367-D11".
- Kommuneplanramme vedtaget: "Boligområde nord for Maribovej i Nakskov" med plannummer "367-B29".
- Kommuneplanramme forslag: "Teglgården i Nakskov" med plannummer "367-D11".
- Kommuneplanramme forslag: "Boligområde nord for Maribovej i Nakskov" med plannummer "367-B29".
- Kommuneplanstrategi vedtaget: "Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed".

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/39#/>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovne, indbygget kogeplader, emhætte, indbygget køleskab og indbygget opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 16.10.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jf. ejendomsdatabaserne fra den 23-06-25, så er ejendommen beliggende i et kosekvensområde for produktionserhverv.

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatabaserapporten fra d. 23-06-25, så er ejendommen underlagt kloakopland: 120_0 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring til "Separatkloakeret" med ikrafttrædelse i 2031. Ejendommen er derudover underlagt rensklasse "SOP" og "OP".

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 23-06-25, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning i henhold til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgspoststillingen 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.

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.395 Forbrug: 27,71 MWh
 Udgiften er beregnet i år: 2020
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
 Oplysningerne stammer fra: Energimærke
 Sælger faktuelle forbrug i år 2024 svarede til 18.256,8 kr. svarende til 24.988 kWh.

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 og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Einstallationsrapport: Der foreligger Einstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 16.10.2025

Adresse: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.700	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.220	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.250
Husforsikring	kr.	9.096	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	168	I alt	kr.	1.527.100
Ejerudgift i alt 1 år		23.942			

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 7.943 md./ 95.318 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.361 md./ 76.333 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 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: 14.10.2025
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: Maribovej 113, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: 4900191
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 16.10.2025

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
