



Centralt beliggende rødstensejendom!

## Jødevej 32

4900 Nakskov

PRIS	500.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO EKSBL. EGERUDGIFT	2.709
NETTO EKSBL. EGERUDGIFT	2.167
EGERUDGIFT (MD.)	945
BOLIGAREAL	100 m <sup>2</sup>
UDHUS	13 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	311 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1921
SAGSNUMMER	4900221
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: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 14.10.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Jødevej 32 i Nakskov.

Ejendommen er beliggende på en rolig og børnevenlig vej og meget centralt i forhold til alle hverdagens gøremål, og med stisystem lige rundt 'om hjørnet' er der gå-afstand til både daginstitution, skole, indkøb, transport, sport- og foreningsmuligheder og hele den indre by med også café- og havnemiljø.

Rødstensejendommen fremstår både gedigen og charmerende, ligesom ejendommen rummer en masse muligheder for den nye ejer fx i forhold til indretning af 1. salen i flere værelser. Til ejendommen hører et godt baghus til opbevaring samt en dejlig lukket og hyggelig baghave, der kan nydes fra den sydvendte overdækkede terrasse, hvor privatlivet virkelig kan nydes i fulde drag.

Ejendommen er indrettet med præsentabel entré med trappe til 1. salen. I forlængelse af entréen ligger den rummelige og lyse stue med et fantastisk lysindfald bl.a. fra udgangen til haven. I sammenhæng med stuen ligger det åbne elementkøkken, og dermed det helt naturlige samlingspunkt når familie og venner kommer på besøg. Op til køkkenet ligger der et værelse/kontor, hvorfra der er adgang til badeværelset med håndvask, bruseniche og installation til vaskemaskine. Nydeligt særskilt toilettrum med håndvask. 1. salen er indrettet med repos og stort disponibelt værelse, der tidligere har været indrettet i flere værelser, og en køber således kan indrette efter egne ønsker og behov.

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

En oplagt ejendom for den lille familie, der søger en central beliggenhed nær alle hverdagens gøremål, hvorfor ejendommen også er oplagt for en investor som udlejningsejendom!

### 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: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

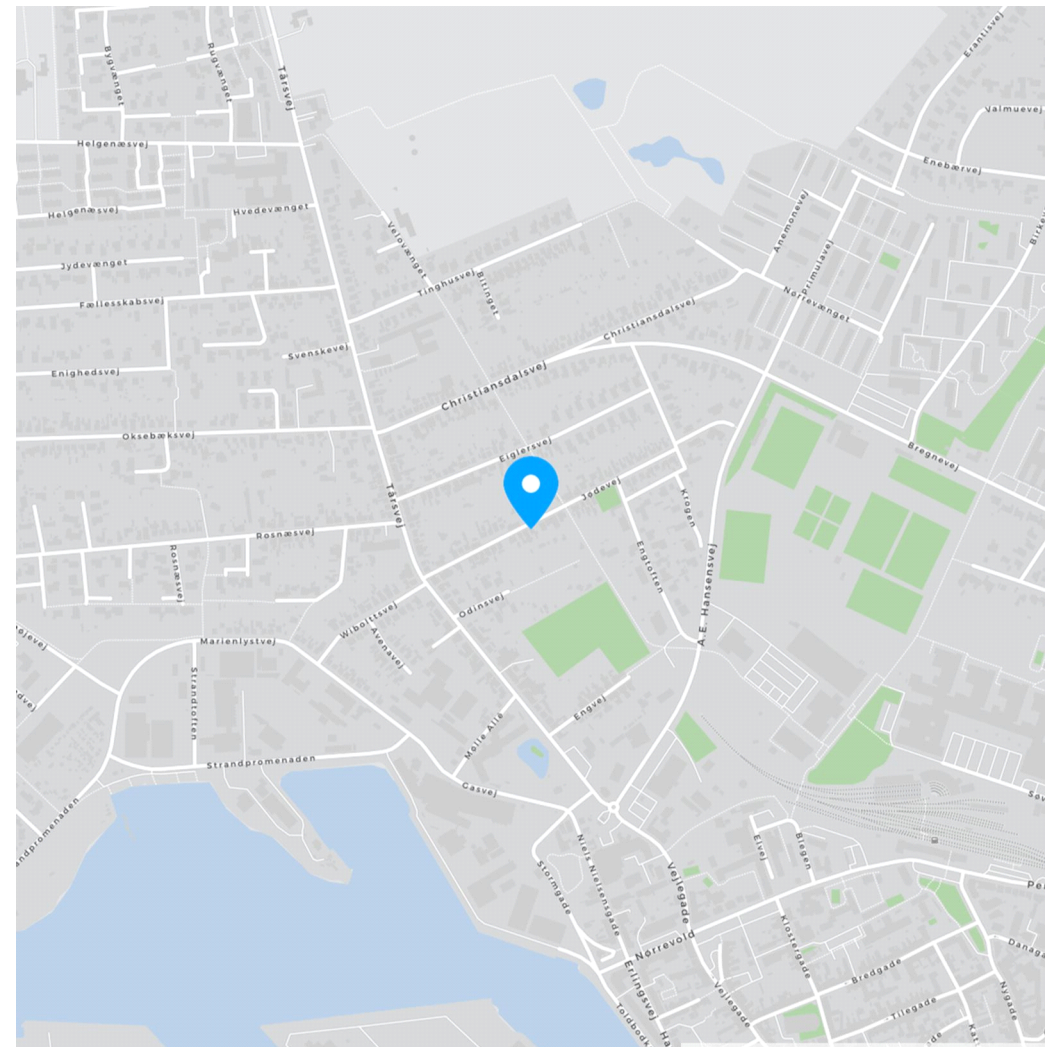
Dato: 14.10.2025



Adresse: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 14.10.2025





Adresse: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	33 ch Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5420145
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1921

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	333.000 kr.
Grundværdi:	88.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	266.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	70.400 kr.

**Arealer\***

Grundareal:	311 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	100 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	33 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Udhus:	13 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. 19.10.1921 lbnr. 903821-32 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv  
Nr. 2 lyst d. 09.08.1954 lbnr. 3455-32 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Nr. 3 lyst d. 26.09.2003 lbnr. 17537-32 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 32\_F\_653

**Relevante planer:**

- Kommuneplan 2025-2037 (Lolland Kommune).
- Kommuneplanramme vedtaget: "Kolonihaver ved Odinsvej i Nakskov" med plannummer "360-R65".
- Kommuneplanramme vedtaget: "Boligområde ved Christiansdalsvej i Nakskov" med plannummer "367-B21".
- 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):  
Opvaskemaskine mærke Bosch, køleskab mærke Wasco, ovn mærke Gorenje og kogeplade mærke Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 14.10.2025

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til side 5

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 23.270,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktuelle forbrug i 2024 var 13.365 kWh fjernvarme svarende til en pris på 10.136,44

## 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### Konsekvensområde for produktionserhverv:

Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv.

### Drikkevandsinteresser:

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 29-07-25, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

### Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi med værdien: 5 jf. dokumentation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

### Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 29-07-25, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

### Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 29-07-25, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 210\_21 Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring af dette.

### 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.

### Sælgers forsikring:

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

### Foreløbig ejendomsskat:

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

Adresse: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 14.10.2025

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.

Adresse: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.359	Kontantpris/udbetaling	kr.	500.000
Grundskyld	kr.	1.225	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	4.836	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	159	I alt	kr.	519.131
Ejerudgift i alt 1 år		11.336			

## 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.709 md./ 32.508 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.167 md./ 26.007 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: 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: Jødevej 32, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 500.000Sagsnr.: 4900221  
Ejerudgift/md.: kr. 945

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**Forsikringsforhold:**

Svampeskade: Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra :  
Tagkonstruktion på tilbygningen mod have.

Insekt og Svampeskade: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: Udhus i have og vinduer på 1. sal i gavle på beboelsen.

---

## **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)

---