



Smuk og attraktivt beliggende ejendom!

## Svingelsvej 24

4900 Nakskov

PRIS	1.750.000
UDBETALING	90.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.270
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.425
EJERUDGIFT (MD.)	1.621
BOLIGAREAL	185 m <sup>2</sup>
UDHUS	19 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	454 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	4900222
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: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 14.10.2025



### Beskrivelse:

Den arkitektonisk flotte muremestervilla fra 1900 er centralt beliggende i forhold til den indre by med alle indkøbs- og transportforbindelser, uddannelsesområderne ved Campus Nakskov, bibliotek, sports- og svømmehal, tennis og padel klub. Derudover er der alene 1 km. til det grønne rekreative område ved Svingelen med naturlegeplads, søer og stisystemer, der er oplagt til en skovtur med børnene eller gåtur med hunden.

Ejendommen er gennemgribende istandsat med respekt for sin oprindelse og dermed materialevalg fx. koblede Bøjsø-vinduer, Douglas trægulve og lofter med stuk og rosetter, så både charme og sjælen er bevaret, men samtidig opfylder nutidige standarder i forhold til bl.a. isoleringsniveau, naturskifertag uden asbest, gulvarme, separat kloakering m.m.

Til ejendommen hører en dejlig lukket og nem anlagt have, der ikke kræver den store vedligeholdelse, samt et rigtig godt udhus til haveredskaber og opbevaring.

Ejendommen er indrettet med præsentabel entré med trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til den første af stuerne en suite – det oprindelige 'herreværelse'. I forlængelse heraf ligger dagligstuen med et fantastisk lysindfald, ligesom der er installeret Morsø brændeovn. Rummelig spiseetue, der ligger i naturlig sammenhæng med køkkenet, som er med høje paneler, fyldningslåger og vitrineskabe i tråd med den gennemgående charme. I forlængelse af køkkenet ligger bryggerset med tilstødende viktualierum. Stort flisebadeværelse med toilet, dobbelt håndvask og bruseniche samt gulvarme, der også er etableret i køkken og bryggers. Endelig velindrettet gæstetoilet med håndvask. 1. salen er indrettet med mindre repos og fordelingsgang. 3 store soveværelser, der har adgang til både walk-in-closet eller rummelige skunke til opbevaring, ligesom der er udgang til sydvendt altan fra det ene værelse.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme suppleret med brændeovn, der sammen med det høje isoleringsniveau og Energimærke C, således sikrer en fornuftig 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.

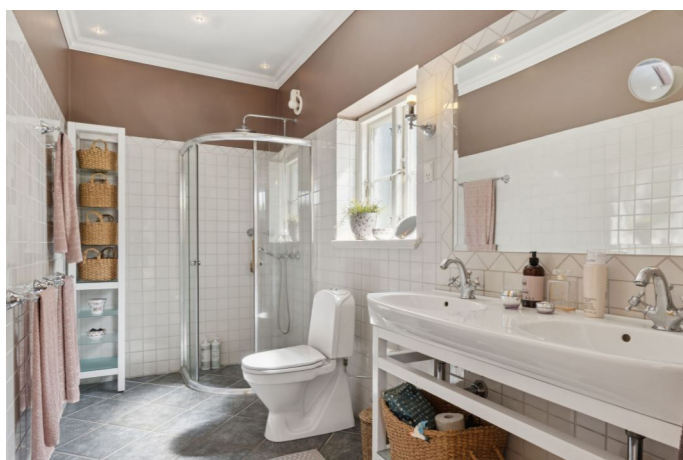
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 14.10.2025

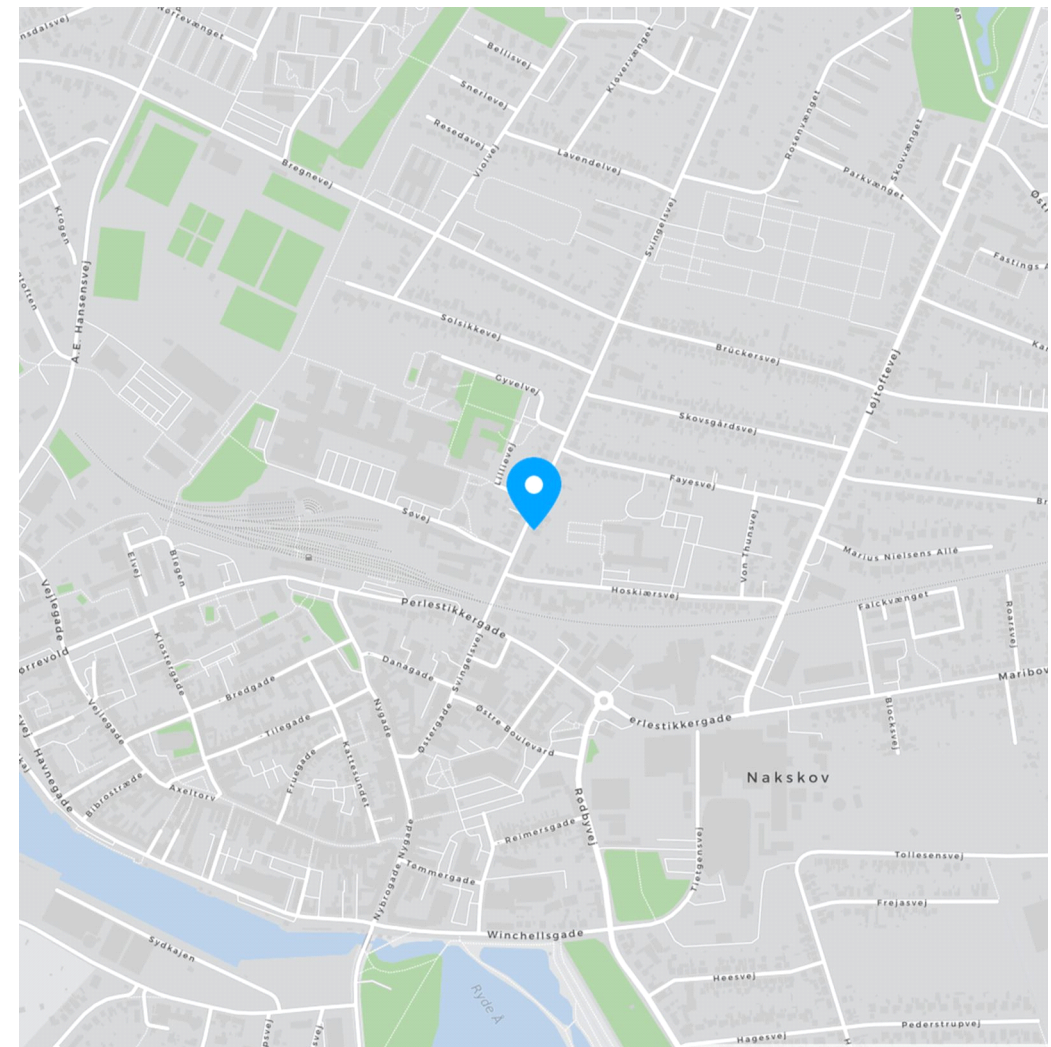
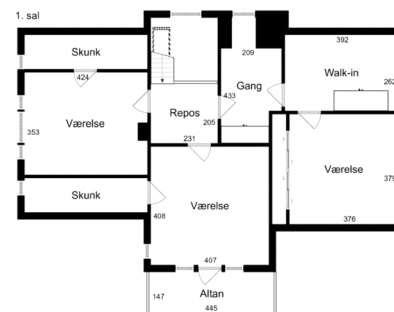




Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 14.10.2025



Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	5 f Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5418936
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.058.000 kr.
Grundværdi:	212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	846.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	169.600 kr.

**Arealer\***

Grundareal:	454 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	185 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	70 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Udhus:	19 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. 29.11.1982 lbnr. 12534-32 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 32\_A\_270  
Nr. 2 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 2025-2037 (Lolland Kommune).  
- Kommuneplanramme vedtaget: "Boligområde ved Svingelsvej syd i Nakskov" med plannummer "360-B35".  
- 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#/>

- Lokalplan: "Nye boligområder og Akut- og Sundhedshuset i Nakskov" med plannummer "360-43".  
- Lokalplan: "For et område til erhverv og beboelse ved Svingelsvej" med plannummer "367-13".

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Ovn mærke Zanussi, køle-/fryseskab mærke Vestfrost, kogeplade og emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 14.10.2025

**Forsikringsforhold:**  
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**  
Årligt varmemeforbrug:  
  
Udgift kr.: 17.753                                      Forbrug: 26,01 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**  
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.  
  
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.  
  
Energimærkning: Energimærke C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
  
**Bevaringsværdi:**  
Ejendommen er bevaringsværdi med værdien: 5. jf. slots- og kulturstyrelsen.  
  
**Brændeovn:**  
Brændeovnen er fra før 2003 og skal derfor skiftes indefor 12 måneder ved ejerskifte.  
  
**Konsekvensområde for produktionserhverv:**  
Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv.  
  
**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.  
  
**Kloakforhold:**  
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 18-08-25, så er ejendommen underlagt kloakopland: 200\_44 Fælleskloakeret med planlagt ændring af dette til separatkloakeret med ikrafttrædelse 2026.  
  
**Forblivelsespligt:**  
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 18-08-25, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmemeforsyning ved navn "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".  
  
**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.

Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 14.10.2025

Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.317	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	2.951	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	7.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Skorstensfejning	kr.	466	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	1.780.629
Rottebekæmpelse	kr.	181			
Ejerudgift i alt 1 år		19.451			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.270 md./ 111.245 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.425 md./ 89.101 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: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 1.750.000Sagsnr.: 4900222  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

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

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

---

## **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)

---