BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Erhvervsejendom med stort potentiale!

Søndergade 10
4900 Nakskov

Pris	1.750.000 kr.
Udbetaling	90.000 kr.
Brutto	9.910 kr.
Netto	7.858 kr.
Ejerudgift (md)	4.509 kr.
Boligareal	175 m^2
Antal plan	3
Værelser	18
Andre bygninger	0 m^2
Erhvervsareal	718 m^2
Grundareal	852 m^2
Byggeår	1902/1983
Sagsnummer	4900237
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

Salgsopstilling

*Formularens 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: Søndergade 8-10, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900237
Ejerudgift/md.: kr. 4.509

Dato: 25.09.2026



Velkommen til Søndergade 8-10 i Nakskov - det tidligere ikoniske Lido Restaurant & Cafeteria.

Ejendommen ligger centralt i Nakskov i gågaden, og dermed i hjertet af byen med bare 70 meter fra det nye smukke Axeltorv, og 100 meter til hele det maritime havnemiljø, ja nær alle hverdagens gøremål og dermed gode parkeringsmuligheder.

Ejendommen er løbende vedligeholdt, og facaderne står velholdte, ligesom dele af taget er skiftet til tegl og stål. Desuden har sælger søgt midler fra Nakskov 2030, der er en eventpulje til forbedring af bymidten i henhold til udviklingsplanen for området, og dermed midler til forbedringer af fx facader, vinduer og tag.

Ejendommen indeholder i stueplan et samlet erhvervsareal på 443 kvm. der er indrettet med stort industrikøkken i rustfri stål, herunder velfungerende kølerum, men også store gedigne rum, der tidligere har været både restaurant og cafeteria samt krostue, og således også med toiletforhold. Derudover arkade/passage til udendørs-muligheder, hvor der tidligere har været salg af is m.m., ligesom grundstykket bagved ejendommen mod sydvest og havnen er oplagt til fx udendørs gårdhave til bespisning.

1. salen indeholder dels erhvervsareal på 208 kvm. med bl.a. et godt selskabslokale, foruden en lejlighed med et boligareal på i alt 175 kvm. indrettet med køkken, 2 sammenhængende stuer, badeværelse og 6 soveværelser udover yderligere disponible rum. 2. salen er indrettet med dels erhvervsareal på 130 kvm., som oprindeligt har været værelser til ansatte, foruden et stort uudnyttet loftrum.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sammen med ejendommens isoleringsniveau og Energimærke C, sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi.

En spændende og ikonisk byejendom med stor volumen og potentiale oplagt for den driftige investor, der ønsker at sætte sit aftryk på byen!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Søndergade 8-10, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900237
Ejerudgift/md.: kr. 4.509

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	35a Nakskov Bygrunde
BFE-nr.:	5417258
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1902/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	763.000
Grundværdi:	1.109.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	610.400
Grundlag for grundskyld:	887.200

Arealer**

Grundareal:	852 m^2
Boligareal i alt:	175 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	718 m^2
Øvrige arealer:	226 m^2

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.07.1861 - Dok om afspærring af låge eller dør mod m nr 37
- Nr. 2: 12.01.1891 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.06.1897 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 19.08.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 31.05.1955 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 22.12.1955 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 7: 01.08.1957 - Lejekontrakt med I/S Nakskov Keglebane, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 24.10.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 9: 11.03.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 10: 26.11.1987 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplanramme Vedtaget - Bymidteområde i Nakskov syd - 360-C19
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed
Lokalplan - Dronningens Pakhus, Nakskov - 360-25
Lokalplan 360-130 - Bymidteområde i Nakskov

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Søndergade 8-10, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900237
Ejerudgift/md.: kr. 4.509

Dato: 25.09.2026

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: Betingelser kan ses i forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 90.200 Forbrug: 125.870 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Søndergade 8-10, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900237
Ejerudgift/md.: kr. 4.509

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.113
Grundskyld	kr.	15.437
Rottebekæmpelse	kr.	336
Forsikring	kr.	32.146
Renovation grundtakst	kr.	3.070
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.102

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
I alt	kr.	1.762.350

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.

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 9.910 md. / 118.916 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.858 md. / 94.295 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: 16.09.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Søndergade 8-10, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900237
Ejerudgift/md.: kr. 4.509

Dato: 25.09.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 11: hovedstol kr. 545.000
Nr. 12: hovedstol kr. 1.268.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Ejendom:
Der gøres opmærksom på at Søndergade 8 og Søndergade 10 sælges samlet.

Bevaringsværdi:
Ejendommen er bevaringsværdi med værdien: 6. jf. slots- og kulturstyrelsen.

Konsekvensområde for produktionserhverv:
Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv jf. ejendomsdatarapport.

Lettere forurenet:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet med klasse. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Områdeklassificeringen har klassen "Område med krav om analyser".

Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 21-04-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 050_1
Fælleskloakeret uden planlagt ændring af dette.

Forblivelsespligt:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 21-04-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmeforsyning 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. 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 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.

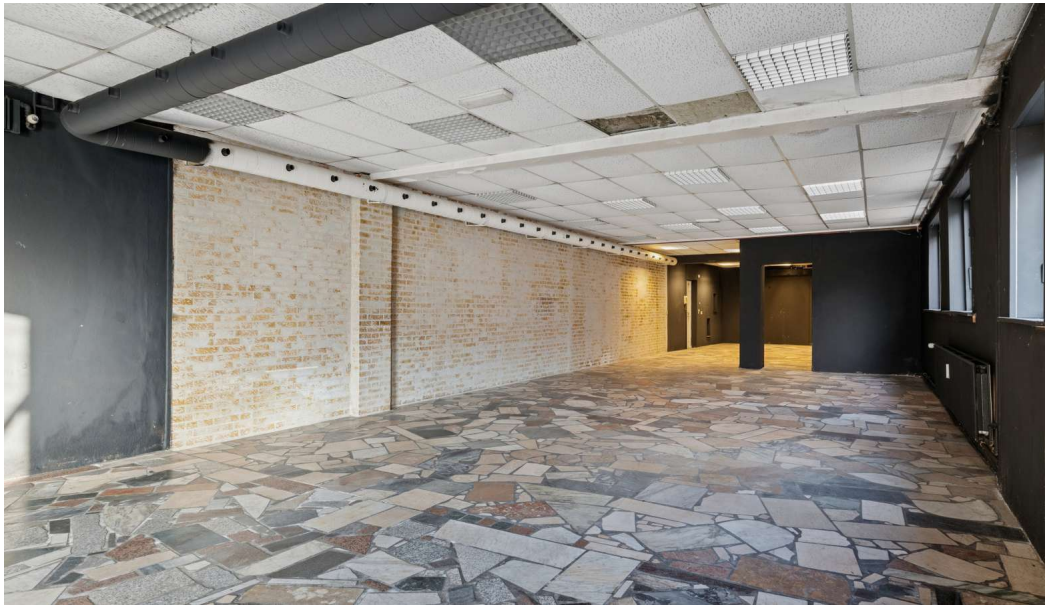
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00









BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00









BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

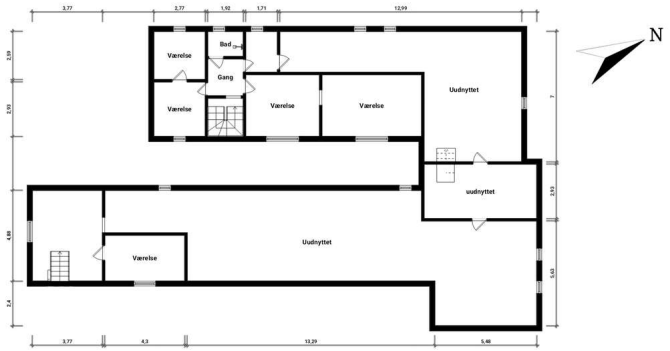




BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

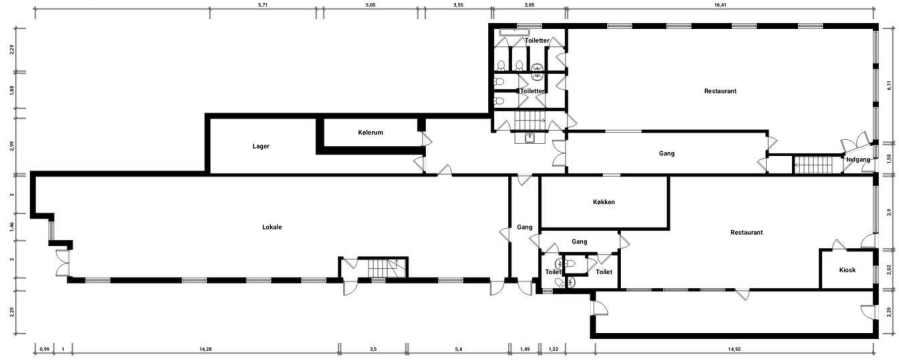
2.Sal



1.Sal



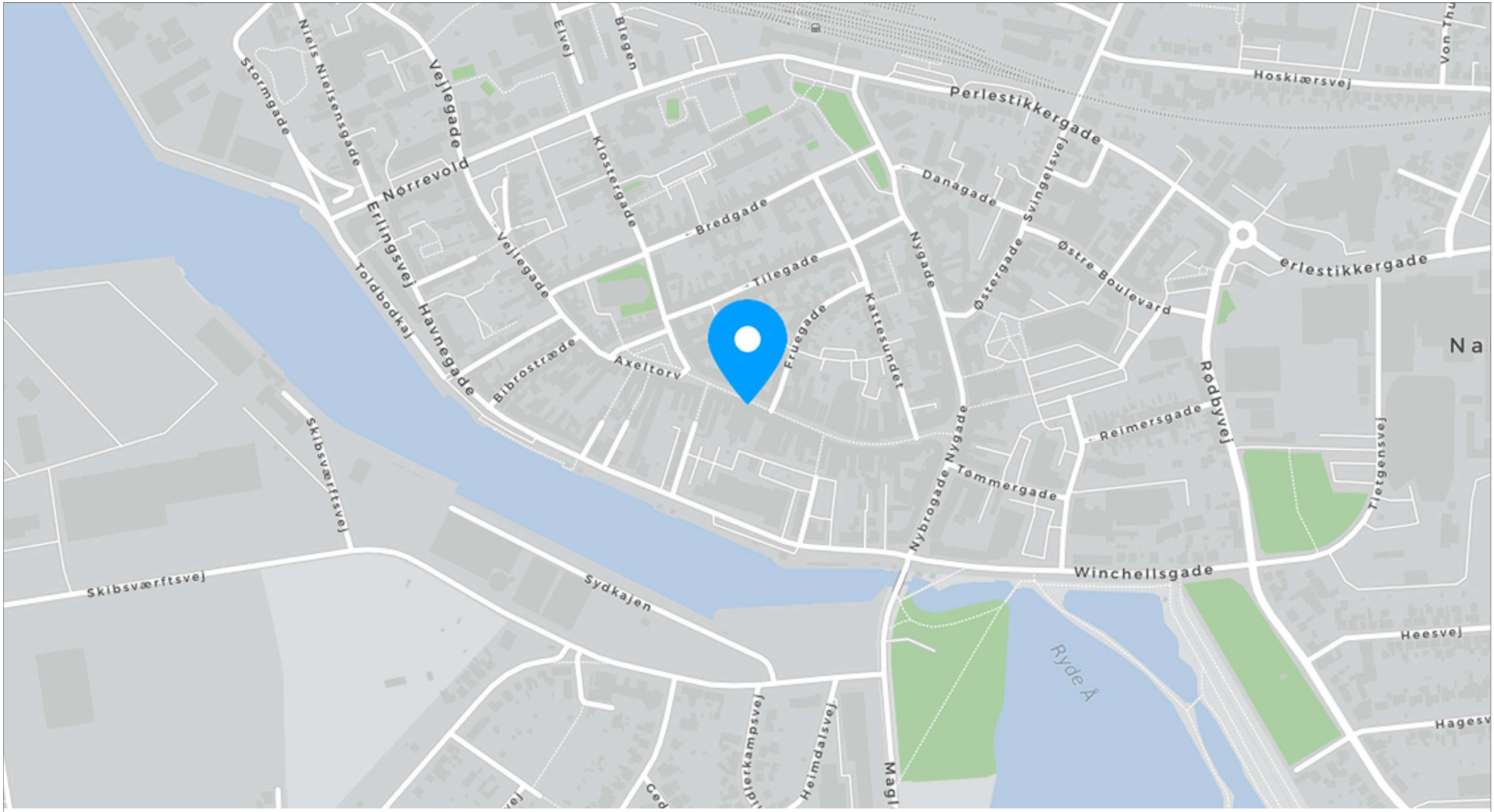
Stue etage



Plantegning

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort