



Velholdt og centralt beliggende!

Hoskiærsvvej 12

4900 Nakskov

PRIS	795.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.255
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.406
EJERUDGIFT (MD.)	1.310
BOLIGAREAL	136 m ²
UDHUS	37 m ²
GRUNDAREAL	462 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1912
SAGSNUMMER	4900241
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: Hoskiærsvvej 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900241
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hoskiærsvvej 12 i den gamle bydel i Nakskov.

Den velholdte muremestervilla er centralt beliggende nær indre by, og dermed tæt på alle indkøbs- og transportforbindelser, uddannelsesområderne ved Campus Nakskov, bibliotek, sports- og svømmehal, tennis- og padelklub. 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 løbende vedligeholdt bl.a. er separatkloakering lavet, og fremstår i en rigtig god og indflytningsklar stand, der er klar til sine nye købere. Til ejendommen hører en flot anlagt have, der samtidig kræver et minimum af vedligeholdelse, og kan nydes fra det charmerende terrassemiljø, hvor batterierne kan lades op efter hverdagens strabadser, og en dukkert i ejendommens pool uanset årstiden kan være ren balsam for sjælen. Derudover et stort udhus, der er indrettet med både vaskerum med vask og installation til vaskemaskine og tumbler, værksted og depotrum til opbevaring.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med indbygget opbevaringsrum. Rummelig vinkelstue med et skønt lysindfald, hvor der er plads til at samle familie og venner til socialt samvær. Tilstødende ligger det nydelige elementkøkken, og dermed med muligheden for at kunne åbnes op, hvis drømmen er et åbent køkken/alrum. Fra køkkenet er der adgang til baggangen med udgang til haven samt god trappe til 1. salen. 1. salen er indrettet med fordelingsgang med adgang til 3 gode soveværelser med god skabsplads. Derudover et nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche samt gulvvarme.

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

En perfekt ejendom for køberne, der drømmer om en både indflytningsklar og centralt beliggende ejendom, hvor hverdagen bliver nemmest muligt!

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: Hoskiærsvvej 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900241
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

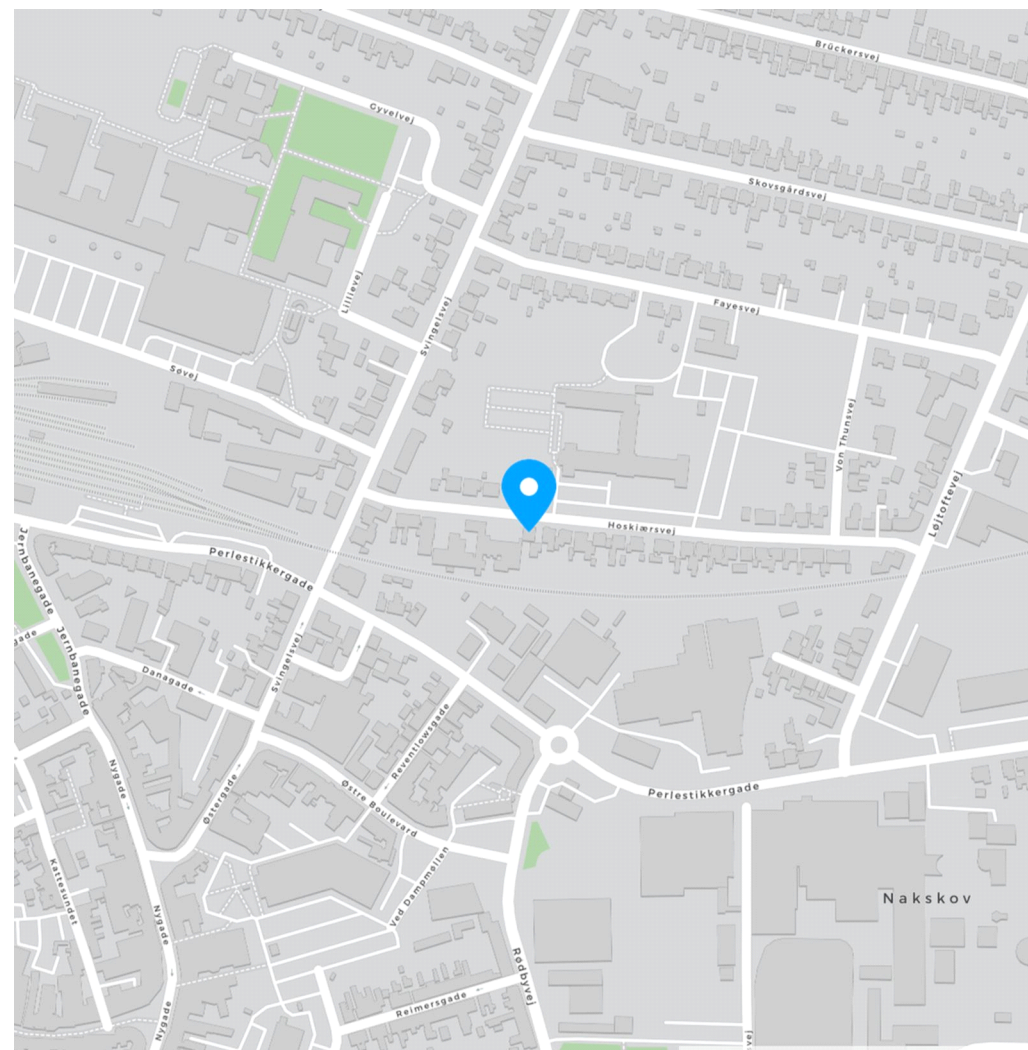
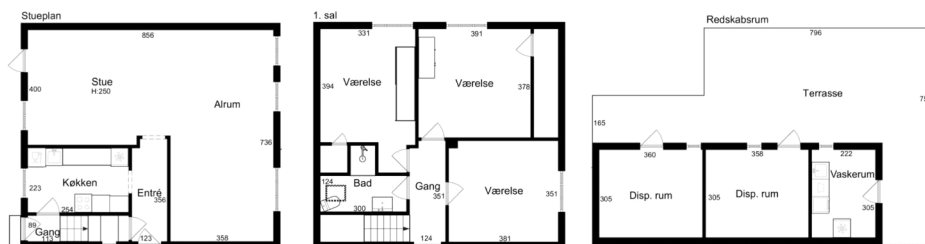
Dato: 17.10.2025



Adresse: Hoskiærsvvej 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900241
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.10.2025



Adresse: Hoskiærsvvej 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900241
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	5 q Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5418946
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1912

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	717.000 kr.
Grundværdi:	153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	573.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	122.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	462 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	37 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. 28.10.1912 lbnr. 904927-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 11.03.1968 lbnr. 1260-32 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 26.11.1987 lbnr. 9567-32 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 32_A_386

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#/>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mærke Gorenje, elkomfur mærke Voss, emhætte mærke Silverline og opvaskemaskine mærke Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hoskiærsvvej 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900241
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.600 Forbrug: 29.460,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
sælgers faktuelle forbrug i år 2024 var 11.656,14 kr. Svarende til 21.003 kWh.

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:

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.

Konsekvensområde for produktionserhverv:

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 10-09-25, så er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv. Der henvises til ejendomsdatarapporten for yderligere information.

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 10-09-25, så er ejendommen underlagt kloakopland: 200_44 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring til "Separatkloakeret" med ikrafttrædelse i 2026. Det oplyses at ejendommen allerede er separatkloakeret.

Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 10-09-25, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmemeforsyning i henhold til "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 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 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: Hoskiærsvvej 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 4900241
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.925	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.250
Husforsikring	kr.	6.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	165	I alt	kr.	818.900
Ejerudgift i alt 1 år		15.717			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.255 md./ 51.059 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.406 md./ 40.874 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: 17.10.2025
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: Hoskiærsvvej 12, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900241
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.10.2025

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
