BOLIG | by K

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

Blandet bolig-/erhvervsejendom centralt i Nakskov!

Søndergade 11
4900 Nakskov

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.900 kr.
Netto	3.090 kr.
Ejerudgift (md)	1.049 kr.
Boligareal	84 m^2
Antal plan	3
Værelser	11
Andre bygninger	16 m^2
Erhvervsareal	186 m^2
Grundareal	141 m^2
Byggeår	1864/1947
Sagsnummer	4900299
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 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900299
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 09.09.2026

Ejendommen er attraktivt beliggende midt i Nakskov gågade med alene ca. 70 meter til smukt istandsatte Axeltorv samt blot 100 meter til det maritime havnemiljø og indsejlingen fra Nakskov Fjord. Her får man en central placering tæt på byens handelsliv, caféer, indkøbsmuligheder og gode parkeringsforhold, hvilket gør ejendommen særligt interessant for både erhvervsdrivende og investorer.

Der er tale om en spændende kombineret bolig-/erhvervsejendom med et samlet bygningsareal på 270 kvm., fordelt på 186 kvm. erhverv samt en lejlighed. Ejendommen fremstår med nyere tegltag uden asbest, ligesom fjernvarme sikrer en stabil og fremtidssikret varmeforsyning og økonomisk varmeøkonomi.

Erhvervsdelen byder på gode og anvendelige lokaler med mange indretningsmuligheder. Ejendommen er oplagt til eksempelvis butik, showroom, klinik og liberalt erhverv, hvor den centrale placering og synligheden i gadebilledet skaber gode betingelser for en fremtidig virksomhed. I butikslokalet er der desuden automatisk jerngitter til facadevinduerne, som giver en større sikkerhed og billigere erhvervsforsikring. Erhvervslokalerne har tidligere været udlejet for 5.600 kr. pr. måned uden forbrug.

Den 3. værelseslejlighed byder på køkken, spisestue, dagligstue, soveværelse og badeværelse, hvilket giver mulighed for enten ejerbolig, personalebolig eller udlejning, og kombinationen af bolig og erhverv gør ejendommen attraktiv for den selvstændige erhvervsdrivende, der ønsker at samle bolig og arbejde på samme adresse. Lejligheden på brutto areal på 63 kvm. er for nuværende udlejet til en årlig lejeindtægt på 49.200 kr. Derudover yderligere 21 kvm. boligareal med egen opgang, som pt. ikke er inddraget i lejemålet. Derudover er der en lille lukket baggård.

Ejendommen er oplagt for køberne, der søger en centralt beliggende bolig-/erhvervsejendom med mange muligheder, og en attraktiv placering tæt på både byliv og havnemiljø i Nakskov.

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 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900299
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	312 Nakskov Bygrunde
BFE-nr.:	5417645
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1864/1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	380.000
Grundværdi:	223.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	304.000
Grundlag for grundskyld:	178.400

Arealer**

Grundareal:	141 m^2
Boligareal i alt:	84 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	186 m^2
Ukendt bygning:	16 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: 01.01.1585 - Dok om brønd mv
- Nr. 2: 02.11.1891 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt
- Nr. 3: 12.06.1989 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 360-C19 - Bymidteområde i Nakskov syd
Lokalplan 360-130 - Bymidteområde i Nakskov
Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

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 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900299
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøm Forsikring g/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 33.400 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Derudover anvendes der jf. energimærket yderligere 600 kr. svarende til 334 kwh el årligt til opvarmning.

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 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900299
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.550
Grundskyld	kr.	3.104
Forsikring	kr.	4.522
Rottebekæmpelse	kr.	336
Renovation, grundtakst	kr.	3.070
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.583

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	706.050

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.900 md. / 46.803 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.090 md. / 37.084 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: 28.08.2026
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 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900299
Ejerudgift/md.: kr. 1.049

Dato: 09.09.2026

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. 4: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Spildevandsplaner:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 12-05-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 050_1 Fælleskloakeret uden planlagt ændring af dette.

Forblivelsespligt:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 12-05-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmeforsyning ved navn "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

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. Områdeklassificeringen har klassen "Område med krav om analyser".

Bevaringsværdi:
Ejendommens bygning 1 er bevaringsværdi med værdien: 6. jf. slots- og kulturstyrelsen.

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

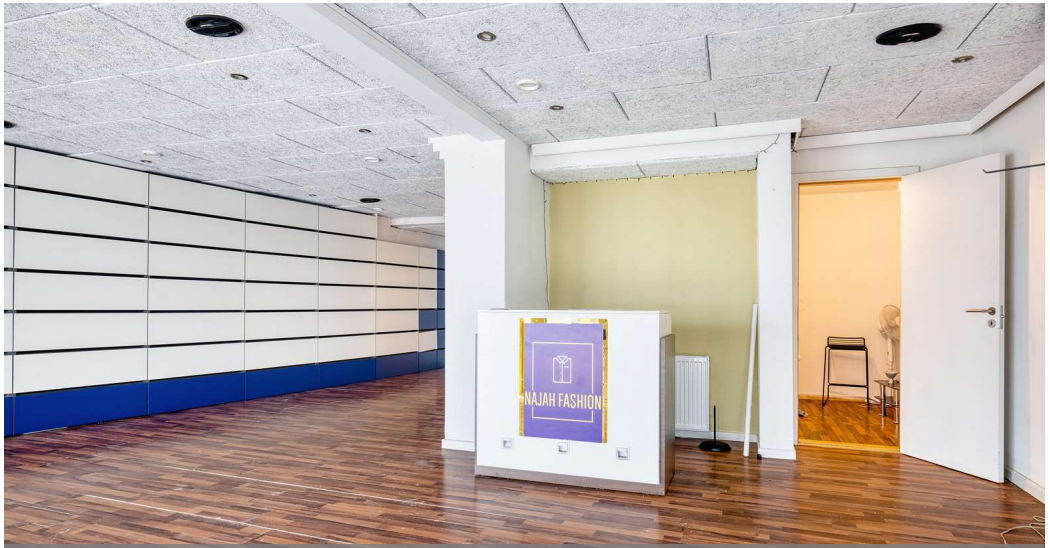
Foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra 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.

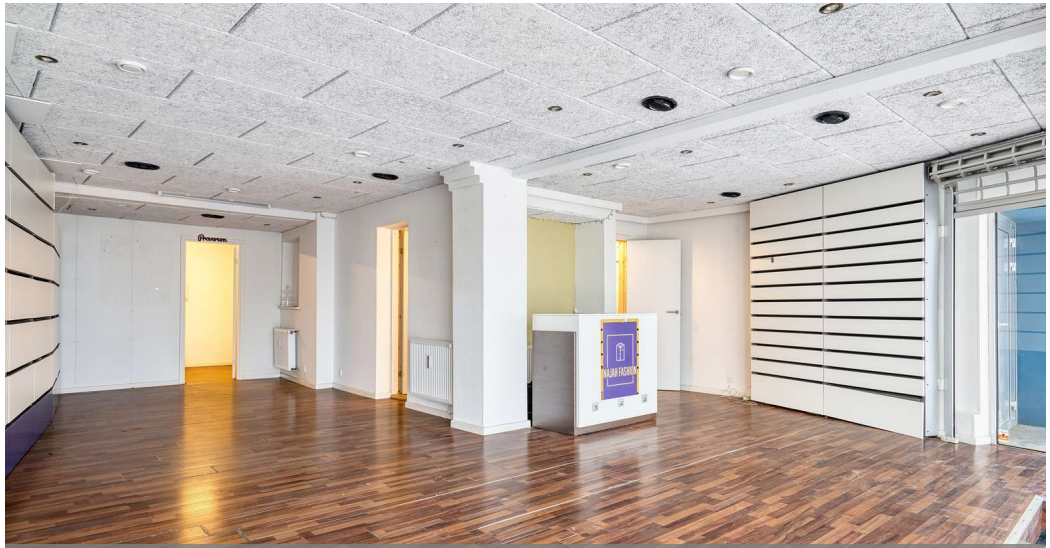
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

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



Butikslokale

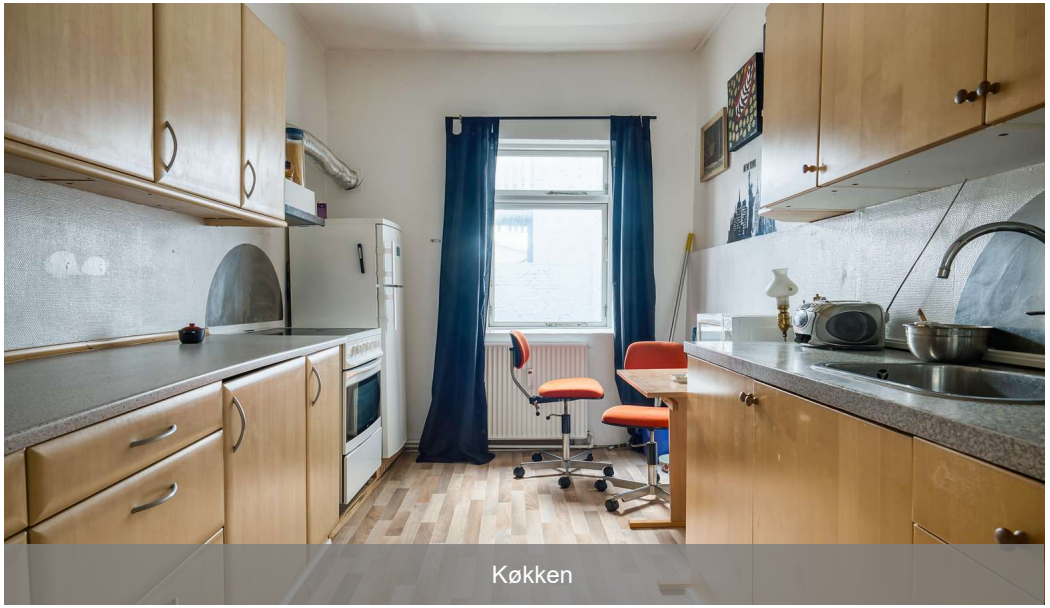

Butikslokale

Butikslokale

Butikslokale

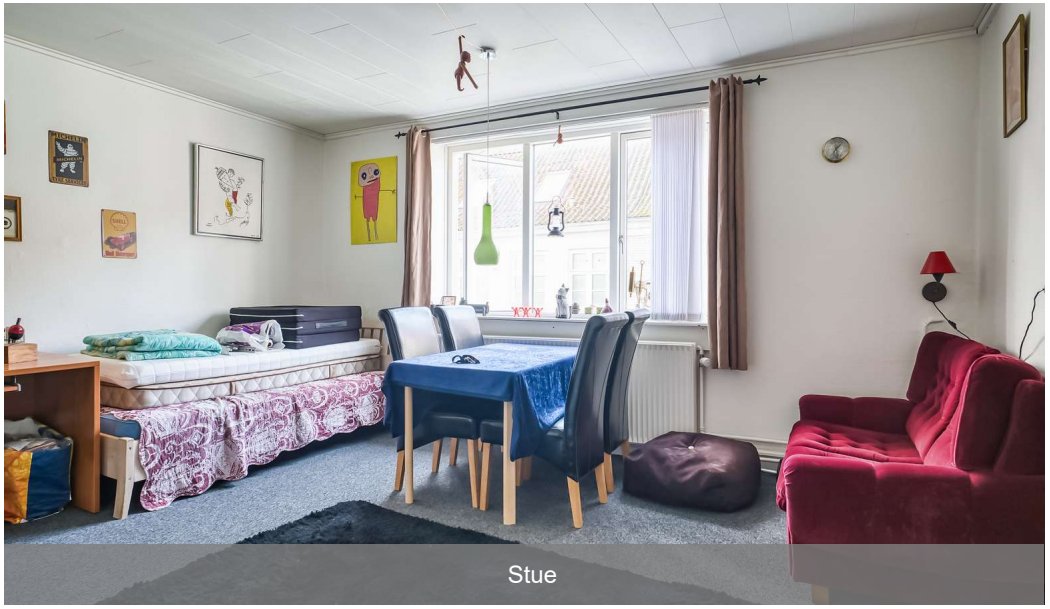
BOLIG | by K

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

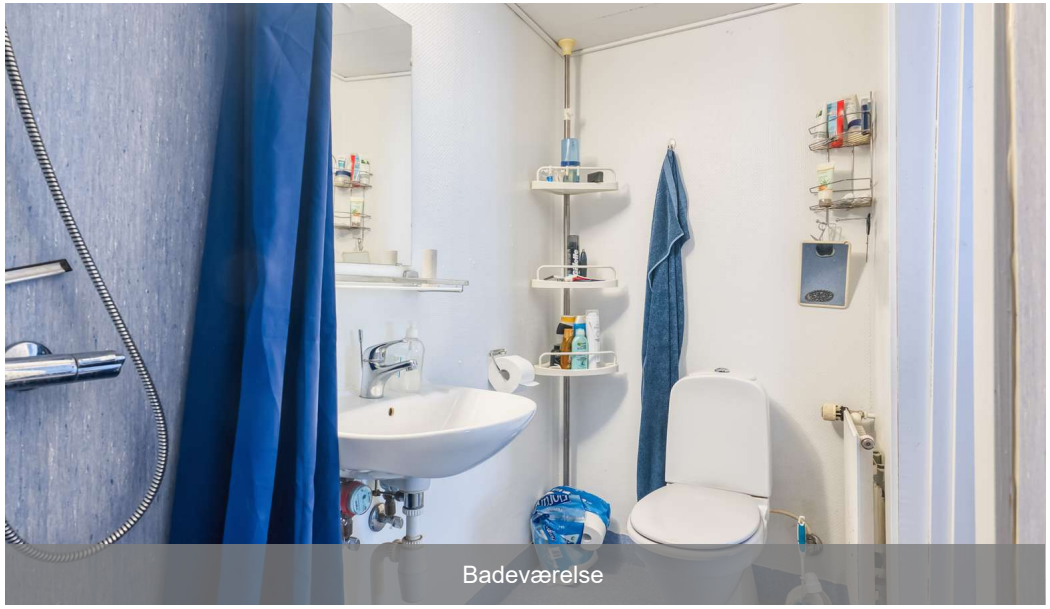


Køkken

Stue



Stue



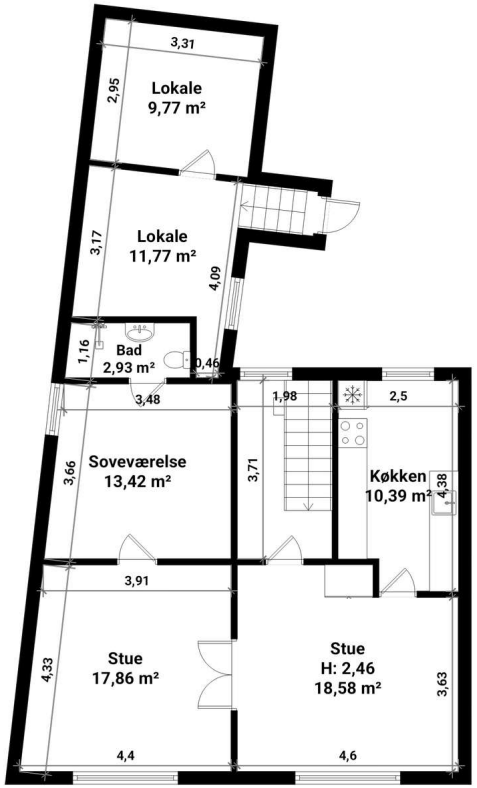
Badeværelse

BOLIG | by K

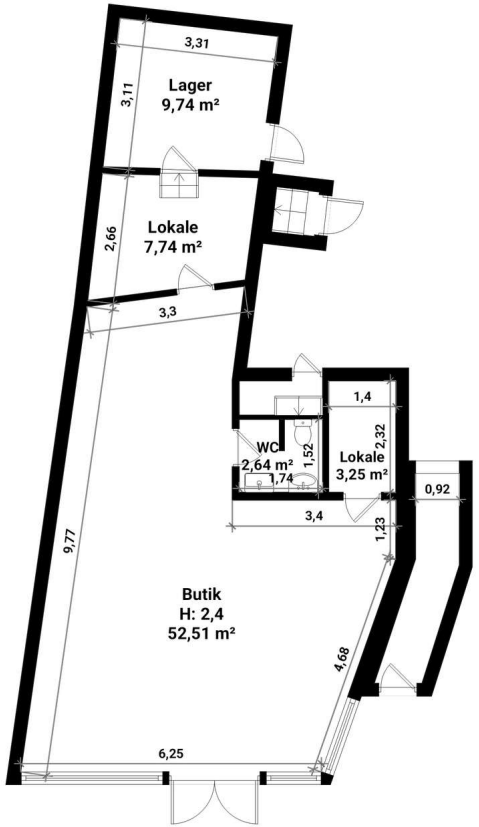
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

N

1.Sal



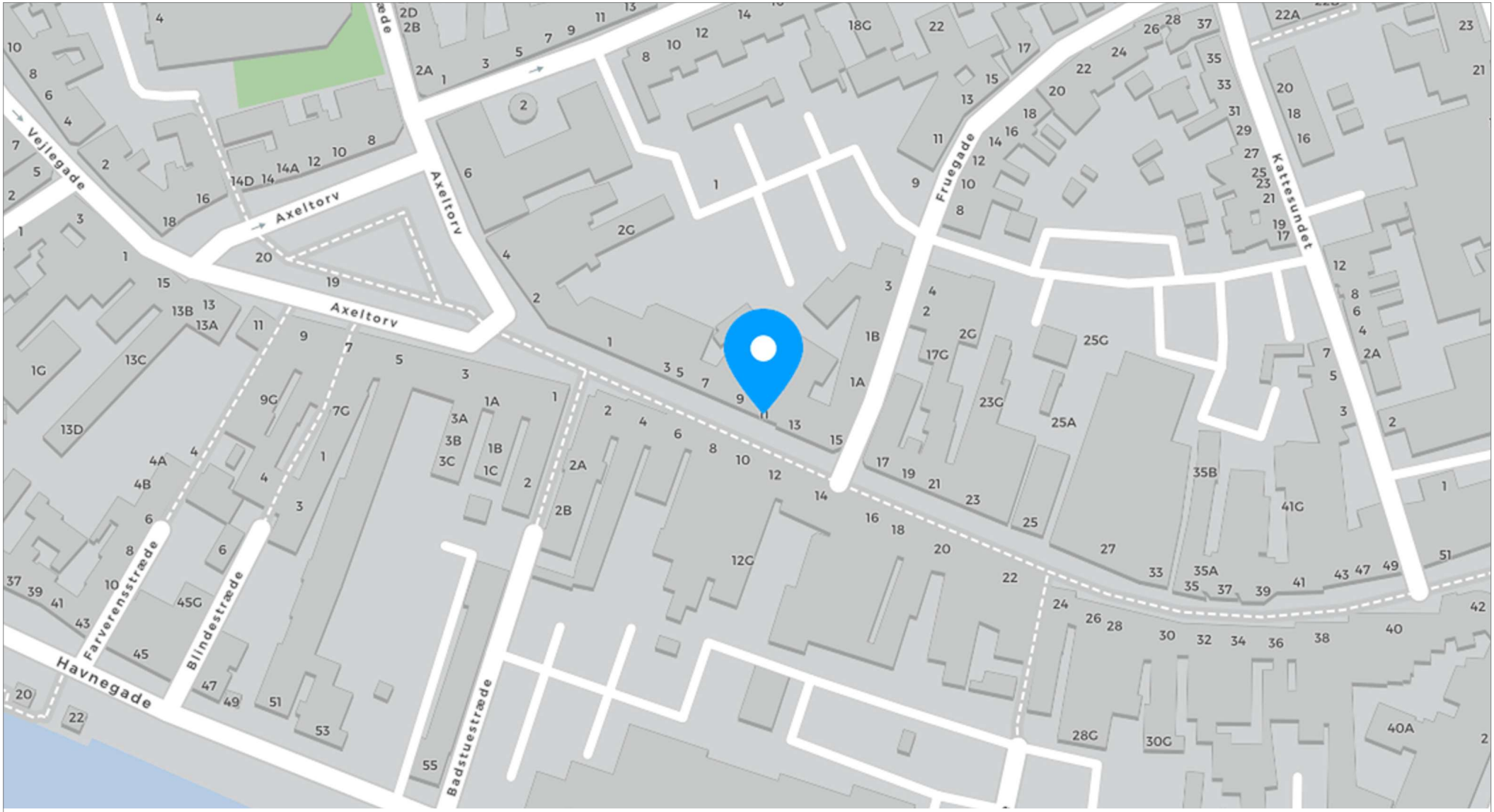
Stue etage



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort