



## Rolfsvej 4 4900 Nakskov

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.848 kr.
Netto	3.048 kr.
Ejerudgift (md)	1.061 kr.
Boligareal	90 m <sup>2</sup>
Kælderareal	32 m <sup>2</sup>
Garage	25 m <sup>2</sup>
Udhus	7 m <sup>2</sup>
Grundareal	442 m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1939
Sagsnummer	4900333
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b>

Oplagt alternativ til lejebolig!



## 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: Rolfsvvej 4, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 24.06.2026



Denne nydelige ejendom er centralt beliggende i Nakskov og ligger i et roligt villakvarter bare 1 km. fra den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder, skoler og SFO, svømmehal og foreningsliv, café- og havnemiljø m.m.

Ejendomme er løbende vedligeholdt og istandsat fx EL og kloaker, og fremstår yderst indflytningsklar til sine nye ejere.

Til ejendommen hører et godt udhus til cykler og haveredskaber, og en nydelig velholdt have, der kan nydes både indefra men også fra den flisebelagte terrasse. Derudover en dejlig muret garage med plads til, at bilen også kan holde der. Yderligere en terrasse, der er overdækket, og hvorfra der er de skønneste solnedgange.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel rummelig entré. Herfra er der nedgang til den tørre og højloftede kælder, som dermed er brugbar og rummer flere disponible rum, herunder til vaskesøjle. Der er installeret dræn og højvandspumpe for at undgå oversvømmelser, selvom ejendommen samtidig også allerede forberedt til separatkloakering. Fra kælderen er der ligeledes udgang til haven.

Fra entreén er der adgang til resten af beboelsen. Stuen fremstår rummelig med plads til både en sofagrube til afslapning og spiseafdeling, der ligger i naturlig forlængelse af køkkenet. I stuen er der et fantastisk lysindfald med vinduer til 3 verdenshjørner, ligesom der er udgang til begge terrasser. Derudover et godt soveværelse med god skabsplads. Godt børne-/gæsteværelse eller alternativt kontor. Nydeligt flisebadeværelse fra 2021 med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi, ligesom separatkloakering allerede er forberedt. Derudover er der installeret solceller, som bidrager til en mere energieffektiv og økonomisk drift af ejendommen.

### 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: Rolfsvej 4, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 24.06.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 2cq Krukholm, Nakskov Jorder  
BFE-nr.: 5424083  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1939

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 414.000  
Grundværdi: 126.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 331.200  
Grundlag for grundskyld: 100.800

### **Arealer\*\***

Grundareal: 442 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 32 m<sup>2</sup>  
Garage: 25 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### **Servitutter**

- Nr. 1: 19.04.2006 - Dok om tilslutningspligt og forblivelses- pligt til kollektiv varmforsyning mv

### **Planer**

Kommuneplan 367-B29 - Boligområde nord for Maribovej i Nakskov  
Plan - Kommuneplan 2025-2037  
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

## Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Ovn (Gram), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rolfsvej 4, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 24.06.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Udhus/skur på 8 kvm er hverken omfattet af dækningen Råd eller af dækningen  
Svamp og Insekt.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

## Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 21.520 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmekonsum var 7.617 kr. i 2025

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

## Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Rolfsvej 4, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900333  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.689	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Rottebekæmpelse	kr.	172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Husforsikring	kr.	5.364	I alt	kr.	712.801
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.737		

## 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 3.848 md. / 46.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.048 md. / 36.580 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Rolfsvej 4, 4900 Nakskov Kontantpris: kr. 695.000	Sagsnr.: 4900333 Ejerudgift/md.: kr. 1.061	Dato: 24.06.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 afgiftspantebreve 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 446.000 Nr. 3: hovedstol kr. 90.000	

**Gæld udenfor købesummen**  
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**El-installationsrapport**

Sælger har bestilt elektriker til at kigge på fejl i el-installationsrapporten.

**Bevaringsværdi**  
Ejendommen er i henhold til ejendomsdatarapport fra 12-06-26 registreret med bevaringsværdi 5.

**Spildevandsplaner**  
I henhold til ejendomsdatarapporten fra d. 12-06-26, er ejendommen underlagt kloakopland: 120\_0 Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) med planlagt ændring til separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) med ikrafttrædelse 2031. Derudover er ejendommen underlagt rensklasserne "SOP" og "OP"

**Varmeforsyning**  
I henhold til ejendomsdatarapporten fra den 12-06-26, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

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

**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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.













