BOLIG | by K

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



Spændende landejendom!

Kragemosevej 28
4900 Nakskov

Pris	399.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.284 kr.
Netto	1.810 kr.
Ejerudgift (md)	809 kr.
Boligareal	91 m^2
Udhus	98 m^2
Grundareal	1.370 m^2
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1936
Sagsnummer	4900366
Ejendomstype	Villa
Energimærke	B

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: Kragemosevej 28, Nordlunde, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900366
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 16.11.2026



Nydelig landejendom, der er beliggende lidt udenfor den charmerende landsby Halsted, der byder på både eftertragtet Idrætsefterskole og Halsted Kloster Golfklub med flot og kuperet 18-hullers bane.

Til ejendommen, som har gennemgået en større modernisering, hører en carport med tilstødende udhus, og en nem anlagt have, hvorfra der er flot udsigt over åbne marker og til skønne solnedgange. Derudover et rigtig godt udhus, der tidligere har fungeret som anneks og hobbyrum.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré. Herfra er der adgang til den rummelige stue med god plads til både spiseafdeling og sofagruppe til afslapning. I stuen er der installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Fra stuen er der ligeledes udgang til lukket sydvendt terrasse. I forlængelse af stuen ligger køkkenet, og dermed med mulighed for, at det kan åbnes op, hvis drømmen er et åbent køkken/alrum. Fra køkkenet er der udgang til bryggers med vaskeafsnit samt udgang til baggården og dermed haven. Stort soveværelse med god skabsplads. Rummeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i bordarrangement og bruseniche samt gulvvarme.

Fra bryggerset er der ligeledes adgang til det sammenhængende baghus, der er indrettet med fordelingsgang og 3 disponible rum der bl.a. benyttes som værelser og opbevaring. Endelig teknikrum, hvor varmeinstallationen er installeret.

1. salen er uudnyttet, og dermed med mulighed for at indrette til fx flere værelser.

Ejendommen opvarmes med luft til vand varmeanlæg, der er suppleret med brændeovnen giver en virkelig fornuftig årlig varmeøkonomi.

Ejendommen er oplagt for familien, der ønsker rolige landlige omgivelser med idyllisk markudsigt, hvorfor ejendommen også er oplagt som flexbolig uden bopælspligt, som kan bruges på fridage, forlængede weekender eller

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: Kragemosevej 28, Nordlunde, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900366
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	23b V. Nordlunde By, Nordlunde
BFE-nr.:	3103370
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	409.000
Grundværdi:	130.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	327.200
Grundlag for grundskyld:	104.000

Arealer**

Grundareal:	1.370 m^2
Boligareal i alt:	91 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	68 m^2
Udhus:	30 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 17.07.1943 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplanstrategi - plan- og udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

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

Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Wasco), Køleskab (Elcon), Emhætte, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Kragemosevej 28, Nordlunde, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900366
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos easySure Forsikringsformidler A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 5.682 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: luft til vand
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner
Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten fra den 10-09-2026, underlagt kloakopland 3 – spildevandskloakeret (Der afledes kun spildevand) uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "SOP".

Drikkevandsinteresser
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 10-09-26, så er ejendommen beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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.

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

Adresse: Kragemosevej 28, Nordlunde, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900366
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.669
Grundskyld	kr.	1.810
Skorstensfejning	kr.	441
Rottebekæmpelse	kr.	222
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Forsikring	kr.	1.812
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.711

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	415.001

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.284 md. / 27.404 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.810 md. / 21.720 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Kragemosevej 28, Nordlunde, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 399.000

Sagsnr.: 4900366
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 16.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 170.000
Nr. 3: hovedstol kr. 423.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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



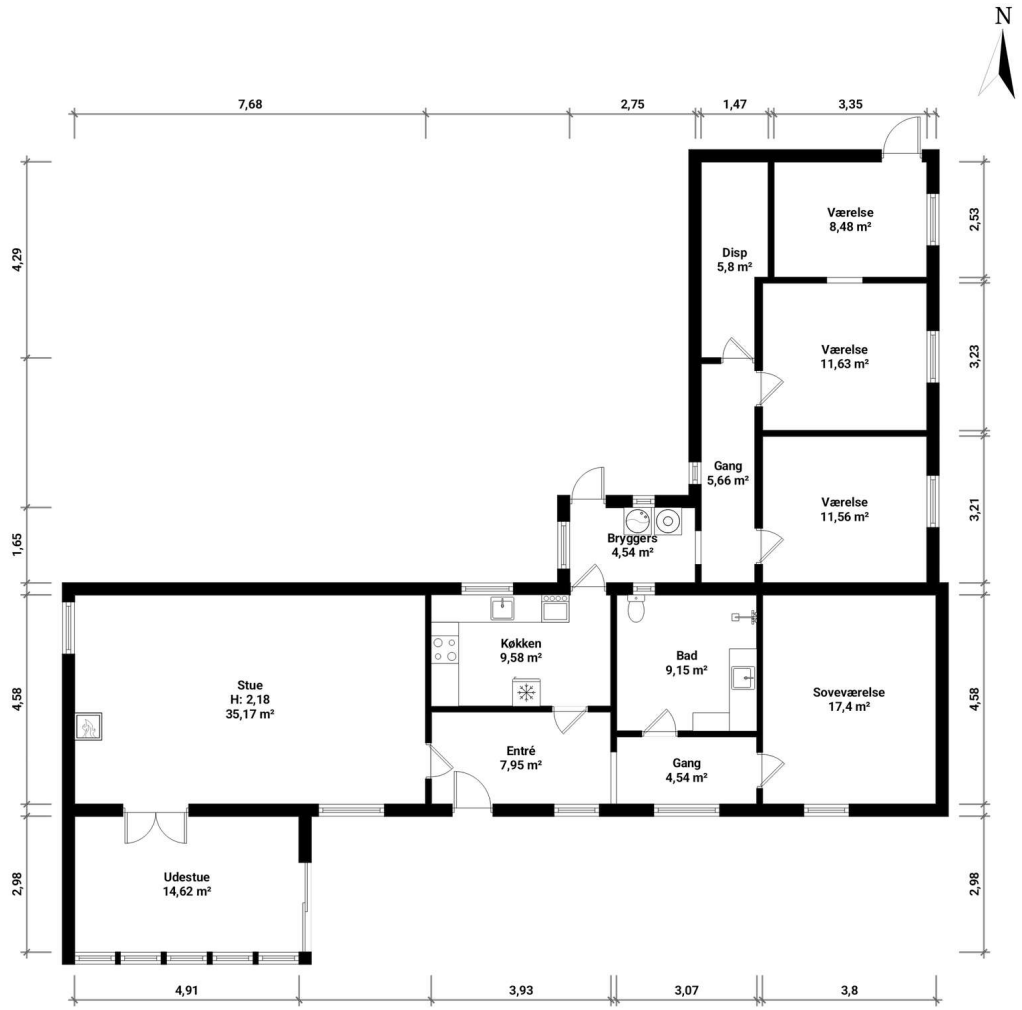






BOLIG | by K

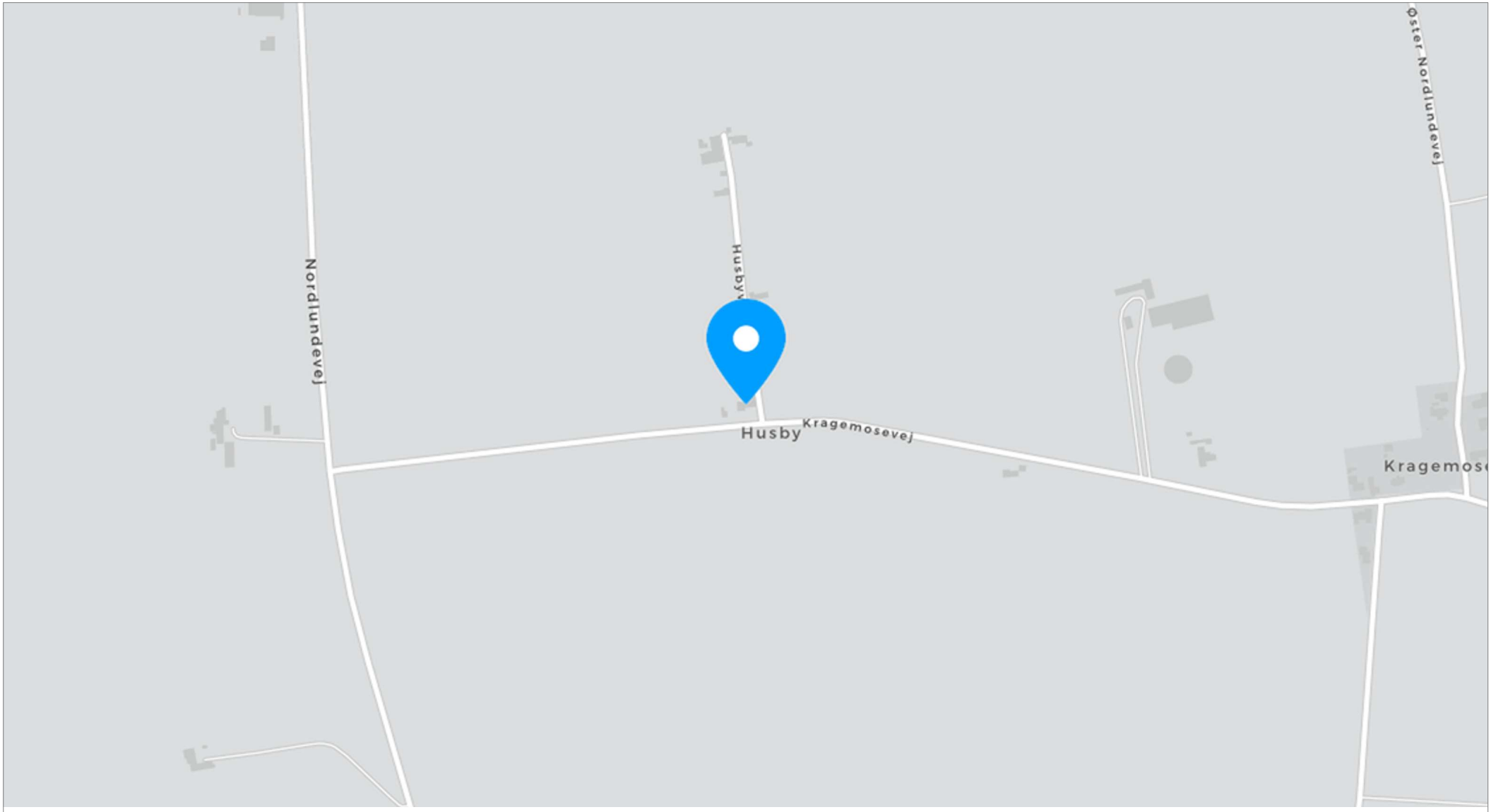
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort