



Ullerslevvej 13 4900 Nakskov

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.598 kr.
Netto	5.229 kr.
Ejerudgift (md)	1.188 kr.
Boligareal	186 m ²
Kælderareal	5 m ²
Garage	33 m ²
Udhus	78 m ²
Grundareal	1.501 m ²
Værelser	7
Antal plan	3
Byggeår	1908
Sagsnummer	4900243
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D + D

Spændende ejendom med historie!

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: Ullerslevvej 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900243
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2026



Historisk spændende ejendom, der oprindeligt har været landsbyen Ullerslevs EL-værk, hvilket det tidligere store generatorrum og kølebrønd vidner om, men er siden istandsat med respekt for sin oprindelse, og i dag fremstår i en rigtig velholdt, moderne og dermed indflytningsklar stand, hvor både charmen og sjælen stadigvæk er bibeholdt.

Til ejendommen hører en dejlig garage, og store terrassearealer, hvorfra udsigten til marker eller haven kan nydes, foruden at haven ikke kræver den store vedligeholdelse, men er dejligt lukket og med flere solkroge, fiskebassin og forskellige frugttræer.

Ejendommen er indrettet med en charmerende entré. Herfra ligger den rummelige stue med plads til både spiseafdeling og sofagrube samt etableret gulvvarme ligesom i entré'en. I forlængelse ligger det enorme tidligere generatorrum og nuværende stue med pilleovn, hvor der med garanti ikke bliver udfordringer med lofthøjden til juletræsstjernen, men et rum der også kan fungere som multirum eller erhverv, uanset om det er liberalt eller kulturelt fx atelier. Nydeligt elementkøkken i landkøkkenstil, hvor der både er indrettet spisekrog og etableret gulvvarme, men også udgang til den sydvestvendte terrasse. Fra køkkenet ligger det store bryggers med vaskeafsnit og god skabsplads, ligesom der er adgang til 4 kvm. viktualiekælder og fyrrummet. 2 rigtig gode soveværelser med god skabsplads. Flot badeværelse i travertinfliser med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme.

1. salen er indrettet med en mindre repos/fordelingsgang. Meget stort soveværelse med afblændet hems. Gennemgangsværelse der vil kunne indrettes som walk-in-closet. Derudover stort børne-/gæsteværelse med tilstødende uudnyttet og afblændet loftrum på ca. 10 kvm. der også vil kunne inddrages.

Ejendommen opvarmes med pillefyret og suppleret med pilleovn, der sammen med ejendommens høje isoleringsniveau sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi.

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: Ullerslevvej 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900243
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	4g Ullerslev By, Avnede
BFE-nr.:	3106907
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	372.000
Grundværdi:	108.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	297.600
Grundlag for grundskyld:	86.400

Arealer**

Grundareal:	1.501 m ²
Boligareal i alt:	186 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m ²
Garage:	33 m ²
Udhus:	78 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: 29.08.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 17.11.1945 - Dok om afvanding og vedtægt for Avnede Strands Landvindingslag, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan 360-BE60 - Kommuneplanramme vedtaget - Landsbyen Ullerslev 360-BE60
Kommuneplan 360-BE60 - Landsbyen Ullerslev
Offentlig plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine mærke Miele, Keramisk kogeplade mærke Zanussi, Indbygget køleskab mærke Elektrolux, Indbygningsovn mærke Ikea, Emhætte mærke Ikea.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ullerslevvej 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900243
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 5.600 kg
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Opvarmning udover jf. energimærket:
Elektricitet 832 kWh - 1.900 kr. årligt

Sælgers faktuelle Varmeudgift seneste år var Ca. 8 tons træpiller af cirka 2.200,- pr. ton.

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 salgsoptillingens 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 D + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR og de opmålte arealer i tilstandsrapporten.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Kloakforhold:

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 03-03-26 er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland "130_8" Ukloakeret med planlagt ændring til spildevandskloakeret i 2031 samt kloakopland "130_1" Fælleskloakeret uden planlagt ændring. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse ved navn "SOP".

Sælgers forsikring:

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

Foreløbig ejendomsskat:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Ullerslevvej 13, 4900 Nakskov
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900243
 Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.518	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.503	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Skorstensfejning	kr.	726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Rottebekæmpelse	kr.	264	omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Avnede strand landvindingslag	kr.	49	I alt	kr.	1.220.813
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	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.		
Husforsikring	kr.	6.435			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.253		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.598 md. / 79.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.229 md. / 62.749 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ullerslevvej 13, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900243
Ejerudgift/md.: kr. 1.188

Dato: 10.04.2026

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

Gæld udenfor købesummen:







