



## Bresemanns Allé 18 4900 Nakskov

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Pris            | 795.000 kr.        |
| Udbetaling      | 40.000 kr.         |
| Brutto          | 4.389 kr.          |
| Netto           | 3.477 kr.          |
| Ejerudgift (md) | 1.246 kr.          |
| Boligareal      | 137 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal     | 34 m <sup>2</sup>  |
| Garage          | 16 m <sup>2</sup>  |
| Udhus           | 11 m <sup>2</sup>  |
| Grundareal      | 596 m <sup>2</sup> |
| Værelser        | 5                  |
| Antal plan      | 4                  |
| Byggeår         | 1955/1969          |
| Sagsnummer      | 4900254            |
| Ejendomstype    | Villa              |
| Energimærke     | + <b>C</b>         |

Central og attraktiv beliggenhed!

## 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: Bresemanns Allé 18, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900254  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 05.06.2026



Denne indflytningsklare ejendom er beliggende i attraktivt villakvarter centralt i byen og bare en mindre gåtur fra både daginstitution og Stormarksskolen, men også tæt på området omkring Campus Nakskov, sports- og svømmehal, tennis- og padelklub, samt hele den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder samt café- og havnemiljø.

Til ejendommen hører en nem anlagt forhave med primær flisebelægning, og en god muret garage, der benyttes som værksted og udhusplads. Derudover en dejlig lukket sydvendt have, hvor privatlivet kan nydes bl.a. fra den store sydvendte terrasse.

Den arkitektonisk spændende ejendom er indrettet med en præsentabel entré med trappe til både kælder og 1. sal. Herfra er der adgang til det store lyse og åbne køkken, hvor der er etableret gulvvarme. I sammenhæng med køkkenet er der både spisekrog men også adgang til den rummelige stue med plads til både større spiseafdeling og sofagrube. Fra stuen er der udgang til den store og delvis overdækkede terrasse, ligesom der er et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. I stuen er der ligeledes installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere.

I forskudt plan ligger 1. salen, som er indrettet med et stort soveværelse med indbyggede skabe. Nydeligt flisebadeværelse med toilet og håndvask i skabsarrangement samt stor bruseniche. Derudover et gæstetoilet med håndvask. Mindre fordelingsgang med trappe til 2. salen, der er indrettet med et stort åbent kontor/værelse, der også vil kunne lukkes af. Derudover 2 gode soveværelser, som også har loft til kip.

Kælderen, som er højloftet og dermed brugbar, er indrettet med særskilt fyrrum, hvor fjernvarmen er installeret, samt vaskerum med håndvask og installation til vaskemaskine. Derudover 2 disponible rum til opbevaring.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme suppleret med brændeovn, der sikrer en fornuftig årlig optimal varmøkonomi. En kommende separatkloakering forberedes og betales af sælger.

### 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: Bresemanns Allé 18, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900254  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 05.06.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 24aa Nakskov Markjorder  
BFE-nr.: 5419936  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1955/1969

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

Grundareal: 596 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 34 m<sup>2</sup>  
Garage: 16 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 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.

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 748.000  
Grundværdi: 171.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 598.400  
Grundlag for grundskyld: 136.800

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### **Servitutter**

- Nr. 1: 06.02.1953 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.12.1960 - Dok om carport/garage mv
- Nr. 3: 29.04.2016 - Tilslutning- og forblivelsespligt til fjernvarme

### **Planer**

Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037  
Kommuneplan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed  
Kommuneplan 367-B28 - Boligområde ved Bresemanns Allé i Nakskov  
Kommuneplan 367-B28 - Boligområde ved Bresemanns Allé i Nakskov

## Tilbehør:

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

Ovn mærke gram, emhætte, kogeplade, opvaskemaskine mærke Siemens og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bresemanns Allé 18, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900254  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.304 Forbrug: 25.000 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Bresemanns Allé 18, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900254  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 05.06.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |         |
|------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 3.052  | Kontantpris   | kr. | 795.000 |
| Grundskyld             | kr. | 2.380  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 6.650   |
| Skorstensfejning       | kr. | 614    | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 9.080   |
| Renovation, grundtakst | kr. | 3.758  | Omkostninger til berigtigelse, anslået  | kr. | 5.000   |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 170    | I alt   | kr. | 815.730 |
| Husforsikring          | kr. | 4.979  | 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. |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr.    | 14.953  |     |         |

#### 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 4.389 md. / 52.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.477 md. / 41.729 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: Bresemanns Allé 18, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900254  
Ejerudgift/md.: kr. 1.246

Dato: 05.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 691.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 42.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 160.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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.

Kosekvensområde for produktionserhverv:

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 23-10-25, så er ejendommen beliggende i et kosekvensområde for produktionserhverv. Der henvises til ejendomsdatarapporten for yderligere information.

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 23-10-25, så er ejendommen underlagt kloakopland: 120\_1 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring til "Separatkloakeret" med ikrafttrædelse i 2026. Ejendommen er derudover underlagt rensklasse ved navn "SOP".

Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 23-10-25, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning 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 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.







