



## Stormarks Allé 65 4900 Nakskov

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.340 kr.
Netto	2.646 kr.
Ejerudgift (md)	1.130 kr.
Boligareal	128 m <sup>2</sup>
Udhus	32 m <sup>2</sup>
Grundareal	878 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1921
Sagsnummer	4900270
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	<b>D + D</b>

Attraktivt beliggende nær skole!

## 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: Stormarks Allé 65, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900270  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 26.05.2026



Velkommen til Stormarks Allé 65 i Nakskov.

Ejendommen er en del af et dobbelthus, der er attraktivt beliggende i børnevenligt villakvarter bare 500 meter fra både Stormarksskolen med SFO og børnehave, men også det grønne rekreative område ved Svingelen med naturlegeplads, søer og stisystemer, der er oplagt til en skovtur med børnene eller gåtur med hunden. Derudover er der 2 km. til den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder, svømmehal og foreningsliv samt café- og havnemiljø.

Til ejendommen hører en dobbeltgrund, og dermed med mulighed for at etablere garage/carport for enden af baghaven, der i øvrigt er nem anlagt og med flere frugttræer. Derudover et godt baghus med flere disponible rum til opbevaring, vaskerum, værksted m.m.

Ejendommen er indrettet med en entré med god trappe til 1. salen. Under trappen er der gæstetoilet med håndvask. Fra entréen ligger den rummelige stue med plads til både spiseafdeling og sofagruppe til afslapning. I forlængelse af stuen ligger køkkenet, og således med mulighed for at åbne op, hvis køkken/alrummet er drømmen. Fra køkkenet er der udgang til baggården og dermed haven.

1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. Nydeligt stort flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og stor bruseniche samt gulvvarme. Derudover 3 soveværelser med adgang via fordelingsgangen, og dermed ingen gennemgangsværelser.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der således sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi, ligesom ejendommen også allerede er separat-kloakeret.

En oplagt ejendom for børnefamilien, der ønsker en bolig og hjem tæt på hverdagens gøremål som skole og naturområde, og derfor ejendommen også er oplagt for investoren som udlejningsejendom!

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Stormarks Allé 65, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900270  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 35k Nakskov Markjorder m.fl.  
BFE-nr.: 5420521, 5420756  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1921

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 543.000  
Grundværdi: 128.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 434.400  
Grundlag for grundskyld: 102.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 878 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 32 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 - Stormarks Allé 65 (BFE-nr. 5420521)**

- Nr. 1: 15.12.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.03.1922 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 13.06.1950 - Forbud mod opførelse af bygninger uden samtykke
- Nr. 4: 10.12.2013 - Tilslutning- og forblivelsespligt til fjernvarme

**Servitutter - Stormarks Allé 65 (BFE-nr. 5420756)**

- Nr. : 26.05.2026 -
- Nr. : 26.05.2026 -
- Nr. : 26.05.2026 -

**Planer**

Kommuneplan 2025-2037.pdf  
Kommuneplanramme vedtaget - Boligområde ved Østre Allé i Nakskov - 367-B27.pdf  
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed.pdf

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Bosch), Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stormarks Allé 65, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900270  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 26.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Brand, alene omfattet:  
Følgende bygninger er kun omfattet af bygningsbrandforsikringen: Bygning 4. Udhus/Halvtag på 8 m<sup>2</sup>.

#### Brand og hus/grundejer, alene omfattet:

Følgende bygninger er kun omfattet af bygningsbrand- samt hus- og grundejerforsikringen: Udhus på 32 m<sup>2</sup> og Udhus på 8 m<sup>2</sup>

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

Sælgers faktuelle fjernvarmekonsum i 2025 var 14.742 kWh

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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 salgssopstillingens 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 D + D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Stormarks Allé 65, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900270  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.215	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.782	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Husforsikring	kr.	5.649	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.250
Rottebekæmpelse	kr.	153	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	617.700
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.557			

#### 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.340 md. / 40.076 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.646 md. / 31.750 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: 30.04.2026

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: Stormarks Allé 65, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900270  
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 26.05.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi med værdien: 5 jf. Slots- og kulturstyrelsen.

Servitutter på grund (35il):

Servitut 1: Dato/løbenummer: 15.12.1920-900001-32

Tillægstekst: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Servitut 2: Dato/løbenummer: 01.03.1922-900001-32

Tillægstekst: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Servitut 3: Dato/løbenummer: 13.06.1950-1104-32

Tillægstekst: Forbud mod opførelse af bygninger uden samtykke

Lettere forurenet:

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

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 06-02-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 120\_10 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring af dette til "Separatkloakeret" (Spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) med planlagt ikræftredelse 2031. Derudover er ejendommen underlagt rensklasse ved navn "SOP" og "OP".

Forblivelsespligt:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 06-02-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning i henhold til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt" på matr. nr. 35K Nakskov Markjorder.

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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.





