



Attraktivt beliggende 1-plans villa!

Louisevænget 11 4900 Nakskov

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.681 kr.
Netto	4.503 kr.
Ejerudgift (md)	1.555 kr.
Boligareal	147 m ²
Carport	23 m ²
Udhus	20 m ²
Grundareal	892 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1980
Sagsnummer	4900382
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Louisevænget 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900382
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 30.09.2026



Velkommen til Louisevænget 11 i Nakskov.

Ejendommen er beliggende i attraktivt villakvarter, og på en blind og dermed både rolig og børnevenlig villavej. Fra ejendommen er der 2 km. til Stormarksskolen med SFO og børnehaven, men også bare 1,25 km. til 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 gode stisystemer og cykelstier til den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder, svømmehal og foreningsliv samt café- og havnemiljø.

Til ejendommen hører en muret carport i sammenhæng med kombineret udhus og værksted. Derudover en charmerende og flot velpasset have, der kan nydes fra den store flisebelagte terrasse, der indbyder til socialt samvær med familie og venner.

Ejendommen er indrettet med en rummelig entré og fordelingsgang. Herfra er der adgang til den store vinkelstue, hvor der er udgang til den store og delvis overdækkede terrasse. I stuen er der ligeledes installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. I forlængelse af stuen ligger køkkenet med spisekrog, og således med mulighed for at kunne åbne op til stuen, hvis drømmen er åbent køkken/alrum. Fra køkkenet er der adgang til stort bryggers med vaskeafsnit og god bord- og skabsplads. Derudover stort soveværelse med indbyggede skabe, og 2 store børneværelser. Desuden meget stort flisebadeværelse med toilet, dobbelt håndvask i skabsarrangement og både bruseniche samt badekar. Endelig er der også et særskilt gæstetoilet med håndvask.

Ejendommen opvarmes med elvarme og suppleret med brændeovn, der grundet ejendommens høje isoleringsniveau og reduceret elafgift faktisk kan opvarmes for alene ca. 12.000 kr. samlet.

En oplagt ejendom for køberne, der drømmer om et kommende hjem i 1-plan og med en attraktiv beliggenhed i roligt villakvarter!

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: Louisevænget 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900382
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 10be V. Karleby By, Stormark
BFE-nr.: 3106333
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.003.000
Grundværdi: 270.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 802.400
Grundlag for grundskyld: 216.000

Arealer**

Grundareal: 892 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Carport: 43 m²

** 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: 30.08.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, adgangsbe-
grænsning mv

Planer

Kommuneplan 360-B53 - Boligområde ved Vestmosevej 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 (Electrolux), Komfur (Gram), Opvaskemaskine (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Louisevænget 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900382
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 30.09.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 15.988 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærket er der beregnet et yderligere forbrug på 0,4 kløvet rummeter brænde.

Sælger oplyser, at det faktiske forbrug i 2025 udgjorde ca. 7 rummeter brænde til en samlet udgift på ca. 7.000 kr. samt 1 palle briketter til en udgift på ca. 3.495 kr. samt ca. 1.500 kr. til el.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 14-09-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 110_6 og 110_7 – separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Der er ikke planlagt ændring af kloakeringsforholdene. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "OP".

Varmeforsyning

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 14-09-2026 er ejendommen beliggende i Nakskov Forsyningsområde med mulighed for fjernvarme fra Lolland Varme A/S. Ejendommen opvarmes faktuellet med elvarme. Ved tilslutning til fjernvarme er ejendommen omfattet af tilslutnings- og forblivelsespligt. Der er ikke registreret forsyningsforbud.

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

Adresse: Louisevænget 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900382
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.092	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse	kr.	222	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	450	I alt	kr.	1.015.917
Husforsikring	kr.	6.378			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.659			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.681 md. / 68.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.503 md. / 54.036 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Louisevænget 11, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900382
Ejerudgift/md.: kr. 1.555

Dato: 30.09.2026

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 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 hvilede 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. 2: hovedstol kr. 947.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen







