



Svingelsvej 24 4900 Nakskov

Pris	1.750.000 kr.
Udbetaling	90.000 kr.
Brutto	9.578 kr.
Netto	7.593 kr.
Ejerudgift (md)	1.621 kr.
Boligareal	185 m ²
Udhus	19 m ²
Grundareal	454 m ²
Værelser	7
Antal plan	2
Byggeår	1900
Sagsnummer	4900222
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C + C

Smuk og attraktivt beliggende ejendom!

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: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.07.2026



Den arkitektonisk flotte muremestervilla fra 1900 er centralt beliggende i forhold til den indre by med alle indkøbs- og transportforbindelser, uddannelsesområderne ved Campus Nakskov, bibliotek, sports- og svømmehal, tennis og padel klub. Derudover er der alene 1 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.

Ejendommen er gennemgribende istandsat med respekt for sin oprindelse og dermed materialevalg fx. koblede Bøjsø-vinduer, Douglas trægulve og lofter med stuk og rosetter, så både charme og sjælen er bevaret, men samtidig opfylder nutidige standarder i forhold til bl.a. isoleringsniveau, naturskifertag uden asbest, gulvvarme, separat kloakering m.m.

Til ejendommen hører en dejlig lukket og nem anlagt have, der ikke kræver den store vedligeholdelse, samt et rigtig godt udhus til haveredskaber og opbevaring.

Ejendommen er indrettet med præsentabel entré med trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til den første af stuerne en suite – det oprindelige 'herreværelse'. I forlængelse heraf ligger dagligstuen med et fantastisk lysindfald, ligesom der er installeret Morsø brændeovn. Rummelig spise-stue, der ligger i naturlig sammenhæng med køkkenet, som er med høje paneler, fyldningslåger og vitrineskabe i tråd med den gennemgående charme. I forlængelse af køkkenet ligger bryggerset med tilstødende viktualierum. Stort flisebadeværelse med toilet, dobbelt håndvask og bruseniche samt gulvvarme, der også er etableret i køkken og bryggers. Endelig velindrettet gæstetoilet med håndvask. 1. salen er indrettet med mindre repos og fordelingsgang. 3 store soveværelser, der har adgang til både walk-in-closet eller rummelige skunke til opbevaring, ligesom der er udgang til sydvendt altan fra det ene værelse.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme suppleret med brændeovn, der sammen med det høje isoleringsniveau og Energimærke C, således sikrer en 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: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 5f Nakskov Markjorder
BFE-nr.: 5418936
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.058.000
Grundværdi: 212.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 846.400
Grundlag for grundskyld: 169.600

Arealer**

Grundareal: 454 m²
Bolgareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 19 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: 29.11.1982 - Lokalplan
- Nr. 2: 12.06.1989 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

Planer

Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed
Kommuneplan 360-B35 - Boligområde ved Svingelsvej syd i Nakskov
Lokalplan 360-43 - Nye boligområder og Akut- og Sundhedshuset i Nakskov
Lokalplan 367-13 - For et område til erhverv og beboelse ved Svingelsvej

Tilbehør:

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

Ovn mærke Zanussi, køle-/fryseskab mærke Vestfrost, kogeplade og emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.753 Forbrug: 26 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmekonsum seneste 12 måneder er 12.897 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke C + C

Adresse: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 4900222
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.317	Kontantpris	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	2.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Skorstensfejning	kr.	466	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	181	I alt	kr.	1.778.099
Husforsikring	kr.	7.778	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.	19.451		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.578 md. / 114.940 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.593 md. / 91.115 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: 09.07.2026

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: Svingelsvej 24, 4900 Nakskov Kontantpris: kr. 1.750.000	Sagsnr.: 4900222 Ejerudgift/md.: kr. 1.621	Dato: 29.07.2026
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 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. 3: hovedstol kr. 1.343.900 Nr. 4: hovedstol kr. 250.000 Nr. 5: hovedstol kr. 305.000 Nr. 6: hovedstol kr. 256.100	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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

Brændeovn:
Brændeovnen er fra før 2003 og skal derfor skiftes indenfor 12 måneder ved ejerskifte.

Konsekvensområde for produktionserhverv:
Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv jf. ejendomsdatarapport.

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

Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 16-07-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 200_44 Fælleskloakeret med planlagt ændring af dette til separatkloakeret med ikrafttrædelse 2026.

Forblivelsespligt:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 16-07-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning ved navn "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 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.







