BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Velholdt og charmerende murermestervilla!

Solsikkevej 16
4900 Nakskov

Pris	1.495.000 kr.
Udbetaling	75.000 kr.
Brutto	8.827 kr.
Netto	6.869 kr.
Ejerudgift (md)	1.566 kr.
Boligareal	149 m^2
Kælderareal	4 m^2
Udhus	12 m^2
Grundareal	502 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1937
Sagsnummer	4900293
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Solsikkevej 16, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900293
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.10.2026

Charmerende murermestervilla, der løbende er moderniseret, og således fremstår i en utrolig velholdt og indflytningsklar stand, hvor klassisk dansk arkitektur afspejles i en opdateret udgave, der opfylder nutidens ønsker til komfort og standarder. Ejendommen er attraktivt beliggende på en rolig og lukket villavej i den ældre del af byen, og dermed utrolig centralt og nær alle hverdagens gøremål, ligesom der alene 800 meter til det grønne rekreative område ved Svingelen med naturlegeplads, søer og stisystemer. Til ejendommen hører en utrolig skøn og lukket have med stort vestvendt terrasseområde. Derudover et integreret udhus med god opbevaringsplads, samt yderligere et udhus til haveredskaber, havemøbler og lignede.

Ejendommen er indrettet med et flot indgangsparti, og derfra præsentabel entré med god trappe til 1. salen, samt nedgang til mindre kælder med primært tekniske installationer. Herfra er der adgang til den store dagligstue med et fantastisk lysindfald fra den sydvendte karnap, ligesom der er franske dører til spisestuen. De smukke gennemgående trægulve og lofter med stuk og rosetter skaber en unik stemning af charme og sjæl. I forlængelse af den rummelige spisestue er der indrettet kontorområde, ligesom der også er udgang via dobbeltdører til terrassen. Fra spisestuen er der adgang til det store elementkøkken i det tidligere baghus og garage, hvor interiør og indretning giver optimale betingelser for både at kunne fremtrylle en kulinarisk oplevelse, men samtidig med plads til at kunne være social omkring køkkenøen, der ligeledes ligger i direkte forlængelse af udgangen til den store fliseterrasse og dermed haven. Mindre mellemgang med adgang til både velindrettet flisebadeværelse og udgang til indkørslen, hvor der ligesom i køkkenet er gulv-
varme.

Den velindrettede 1. sal byder på hele 3 soveværelser og yderligere et walk-in-closet. Derudover et nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt gulvvarme. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der giver en rigtig god 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Solsikkevej 16, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900293
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	12ao Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5419309
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	993.000
Grundværdi:	186.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	794.400
Grundlag for grundskyld:	148.800

Arealer**

Grundareal:	502 m^2
Boligareal i alt:	149 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m^2
Indbygget udhus:	12 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: 01.01.1585 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.06.1989 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarme

Planer
Kommuneplan 360-B35 - Boligområde ved Svingelsvej syd 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):

Ovn (Miele, x 2), Køleskab (AEG), Emhætte, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Solsikkevej 16, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900293
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 27.000 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærket, så skal der udover fjernvarme også bruges 420 kWh el svarende til 900 kr. til opvarmning.

Sælgers forbrug i 2026 var 16.853 kr. svarende til 25.100 kWh fjernvarme

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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Solsikkevej 16, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900293
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.051
Grundskyld	kr.	2.589
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	8.208
Rottebekæmpelse	kr.	190
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.797

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.510.850

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.

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md. / 105.922 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.869 md. / 82.427 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Solsikkevej 16, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4900293
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 31.10.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 448.000
Nr. 4: hovedstol kr. 257.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Bevaringsværdi
Ejendommen er registreret med en bevaringsværdi på 5.

Kloakforhold
Ejendommen er beliggende i kloakopland 210_15 – separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) uden planlagt ændring af kloakeringsforholdene, jf. ejendomsdatarapporten af den 26-10-2026.

Varmeforsyning
Ejendommen er beliggende i Nakskov Forsyningsområde med fjernvarme fra Lolland Varme A/S. Ejendommen er samtidig omfattet af Nakskov Varmeplan 2003 med tilslutnings- og forblivelsespligt, jf. ejendomsdatarapporten af den 26-10-2026.

Områdeklassificering
Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten af den 26-10-2026, beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet med krav om analyser.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

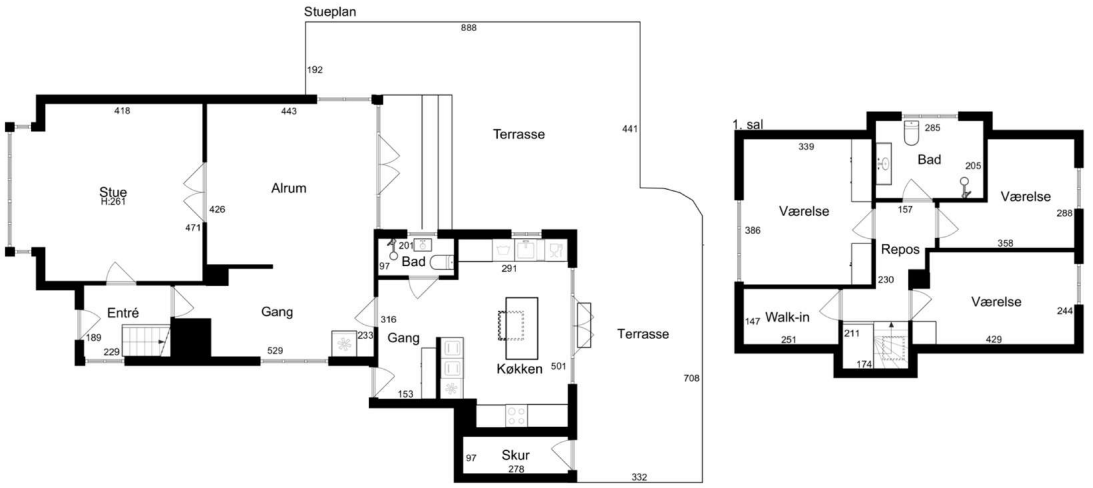
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

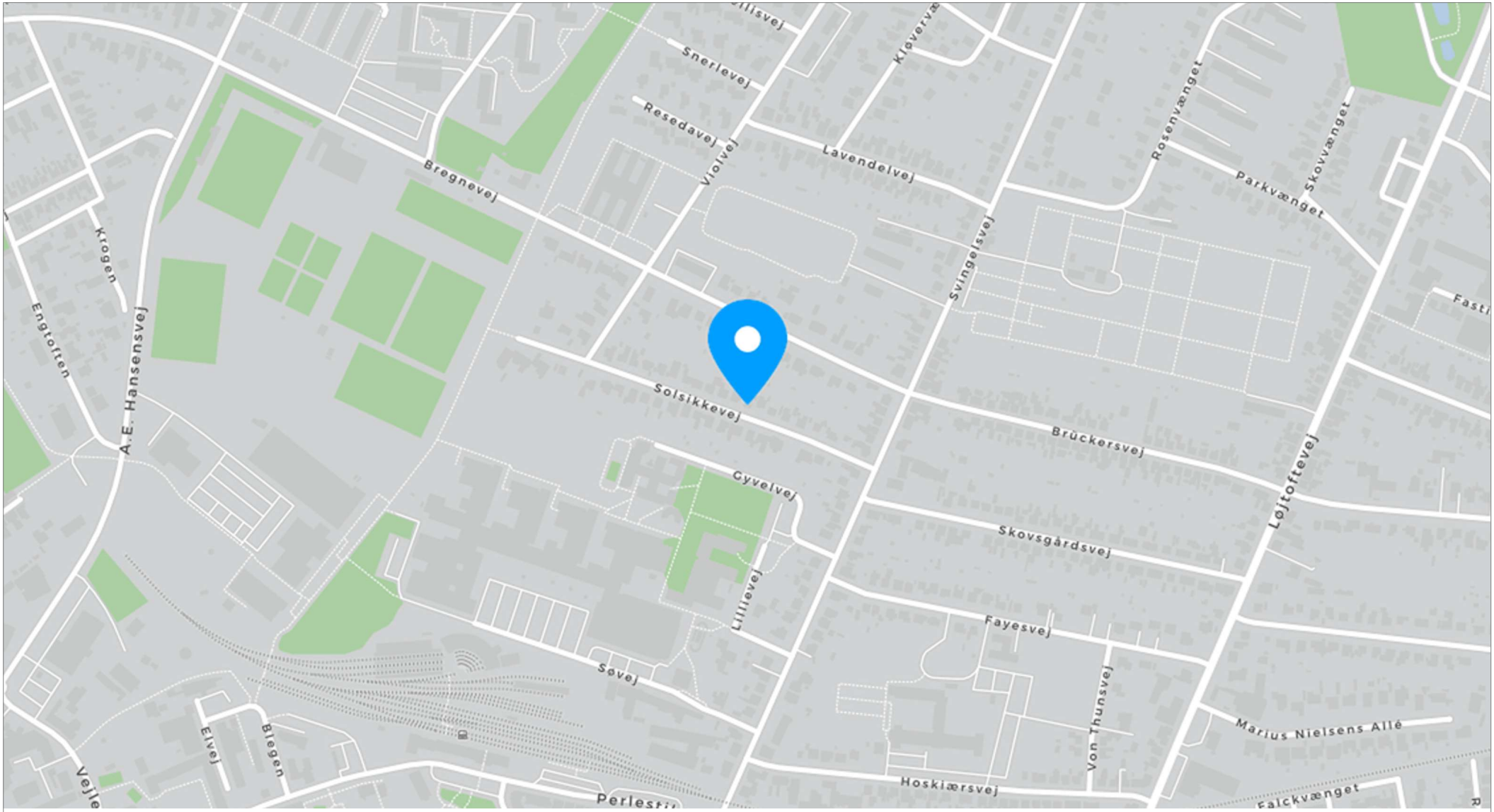


EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort