BOLIG | by K

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



Smuk og attraktivt beliggende patriciervilla!

Svingelsvej 34
4900 Nakskov

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	7.073 kr.
Netto	5.504 kr.
Ejerudgift (md)	1.913 kr.
Boligareal	145 m^2
Kælderareal	46 m^2
Udhus	31 m^2
Grundareal	454 m^2
Værelser	6
Antal plan	3
Byggeår	1917
Sagsnummer	4900307
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: Svingelsvej 34, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900307
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 23.10.2026



Den arkitektoniske flotte patriciervilla fra 1917 er centralt beliggende i forhold til den indre by med alle indkøbs-/ og transportforbindelser m.m., men også under 1 km. til det grønne rekreative område ved Svingelen med naturlegeplads, søer og stisystemer.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og istandsat med respekt for sin oprindelse, således at de originale vinduer i kernetræ, plankegulve, døre og klassiske høje lofter med stuk og rosetter er velbevaret, og dermed også den autentiske charme og atmosfære, der sjældent ses i nyere og moderne byggeri.

Til ejendommen hører en flot anlagt have med minimal vedligeholdelse, hvor den blå Rønne granit i flisebelægningen er gennemgående. Derudover en større overdækning med buet tagkonstruktion, der kan benyttes til både terrasse eller brændeopbevaring, samt et stort udhus til haveredskaber, opbevaring eller værksted.

Ejendommen er indrettet med en flot og præsentabel entré. Den tidligere hall kan nemt reetableres ved at åbne til nuværende soveværelse. Fra entréen er der adgang til den store spisestue, hvor der er plads til besøg af den store familie. Fra dagligstuen er der udgang til den smukke veranda. I naturlig og delvis åben forbindelse med spisestuen ligger det funktionelle og rummelige køkken med spisekrog. 1. salen, hvor de smukke originale gulve går igen. 3 gode soveværelser med indbyggede skabe. Derudover charmerende badeværelse, der er indrettet med toilet, nedfældet dobbelt håndvaske i skabsarrangement og bruseniche. Kælderen fremstår tør og dermed anvendelig, og er indrettet med vaskerum/brygges og fyrrum, der også vil kunne benyttes til fx. værksted eller hobbyrum. Derudover et gæstetoilet med håndvask.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme suppleret med brændeovn, der således sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi, ligesom ejendommen også allerede er separatkloakeret og fået indlagt fibernet.

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: Svingelsvej 34, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900307
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	5i Nakskov Markjorder
BFE-nr.:	5418939
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.171.000
Grundværdi:	261.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	936.800
Grundlag for grundskyld:	208.800

Arealer**

Grundareal:	454 m^2
Boligareal i alt:	145 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	46 m^2
Udhus:	15 m^2
Udhus:	16 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: 24.02.1978 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 29.11.1982 - Lokalplan
- Nr. 3: 26.11.1987 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

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

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

Komfur (Voss), Emhætte (Electrolux), Opvaskemaskine (Gram), Køleskab (Vestfrost)

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: Svingelsvej 34, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900307
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 23.10.2026

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: Krav til højvandslukke i kælder i forhold til dækning af vand-, tø og skybrudsskader, og installationen bør efterses minimum en gang om året.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 23.200 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmeforbrug var i 2025 på 13.424 kr.
Sælgers varmeforbrug i årene 2014-2024 lyder på 10.227 kr. til 12.269 kr. - dokumentation herfor foreligger.

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 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

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: Svingelsvej 34, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900307
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.778
Grundskyld	kr.	3.633
Rottebekæmpelse	kr.	172
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Skorstensfejning	kr.	346
Husforsikring	kr.	10.272
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.959

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.218.633

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.073 md. / 84.878 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.504 md. / 66.048 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: Svingelsvej 34, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4900307
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 23.10.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 10-08-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 200_44 Fælleskloakeret med planlagt ændring af dette til separatkloakeret med ikrafttrædelse 2026 og kloakopland 120_1 Fælleskloakeret med planlagt ændring af dette til separatkloakeret med ikrafttrædelse 2026.

Lettere forurenet:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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

Forblivelsespligt:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 10-08-26, så er ejendommen underlagt forblivelsespligt til kollektiv varmeforsyning ved navn "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

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

Områdeklassificering
Jf. ejendomsdatarapporten af 10.08.2026 er ejendommen omfattet af områdeklassificering 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

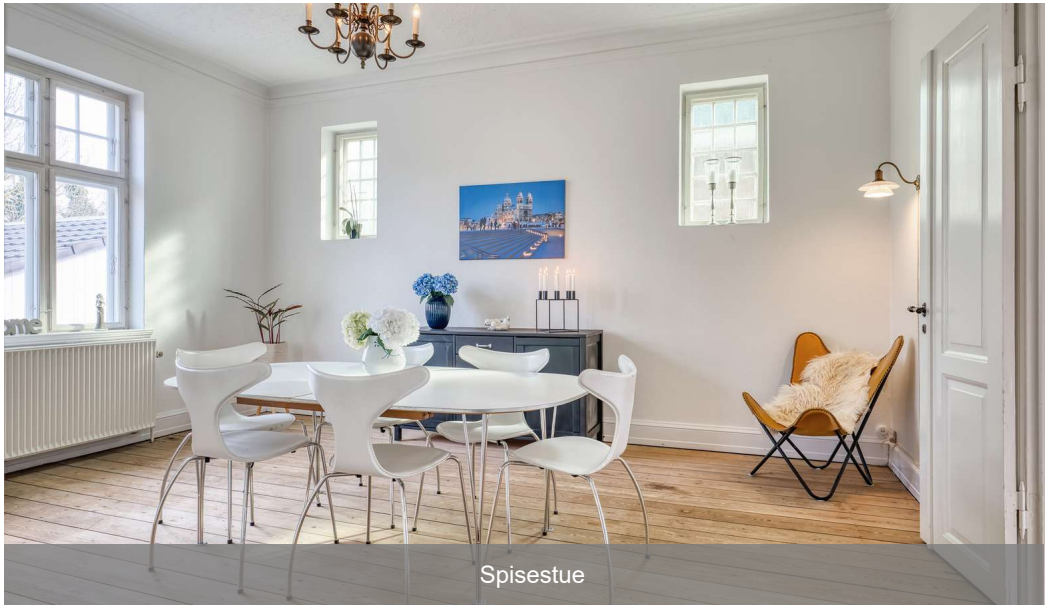
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

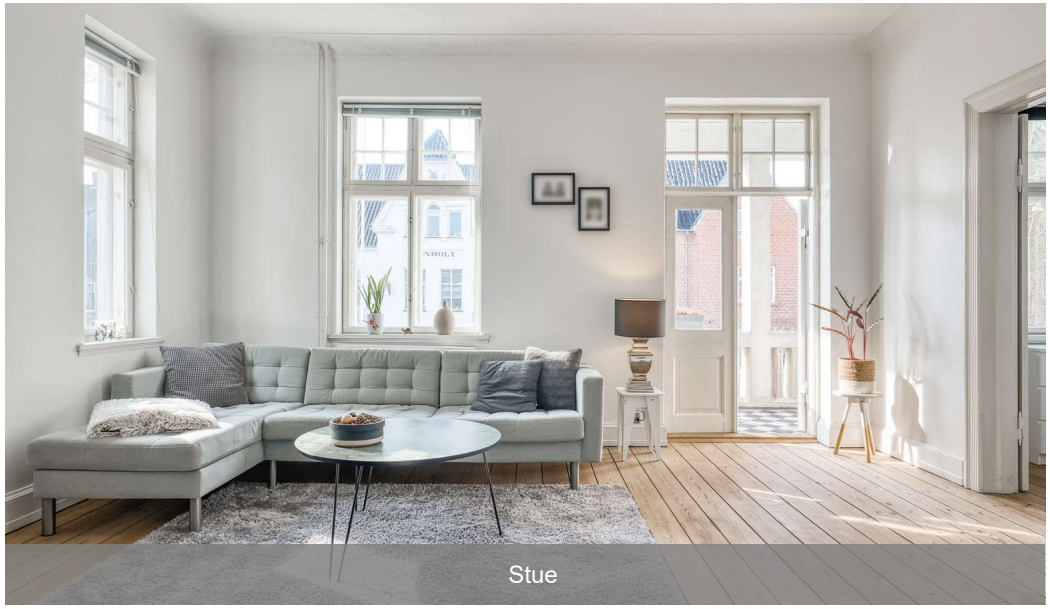
BOLIG | by K

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


Køkken

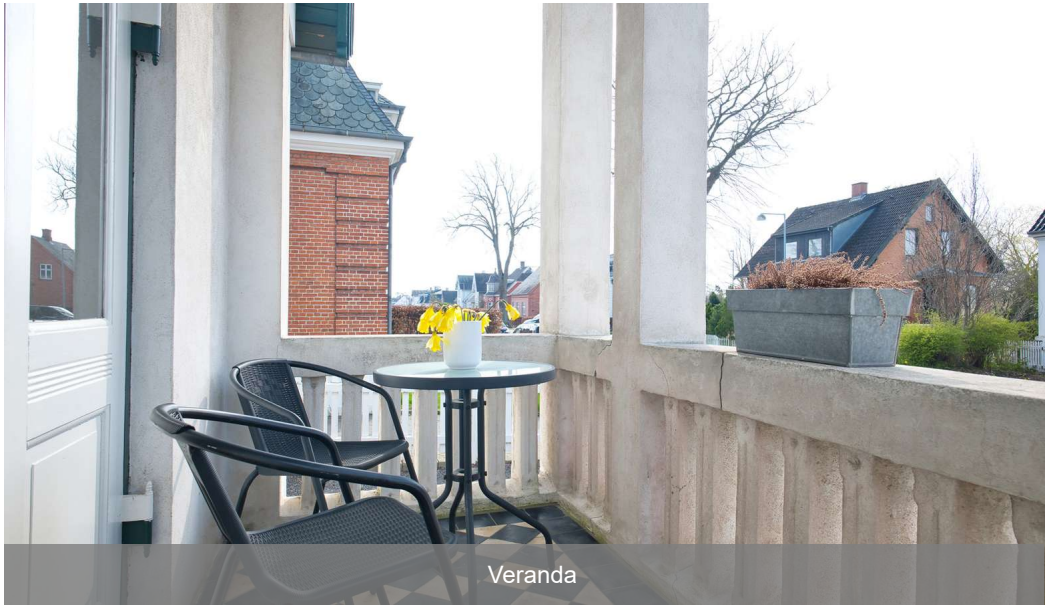

Køkken


Spisestue


Stue

BOLIG | by K

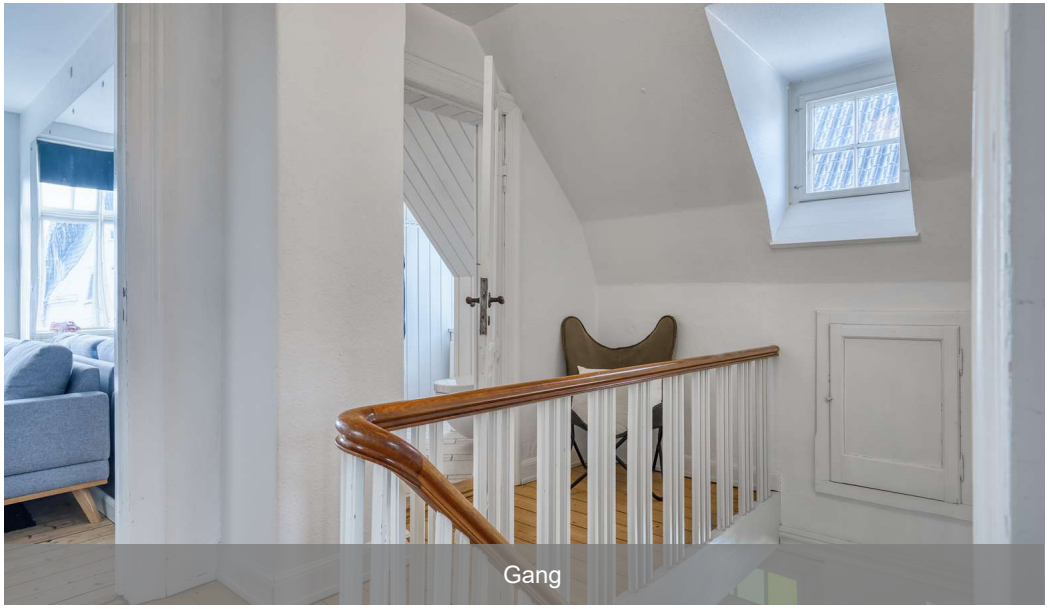
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Veranda



Soveværelse



Gang



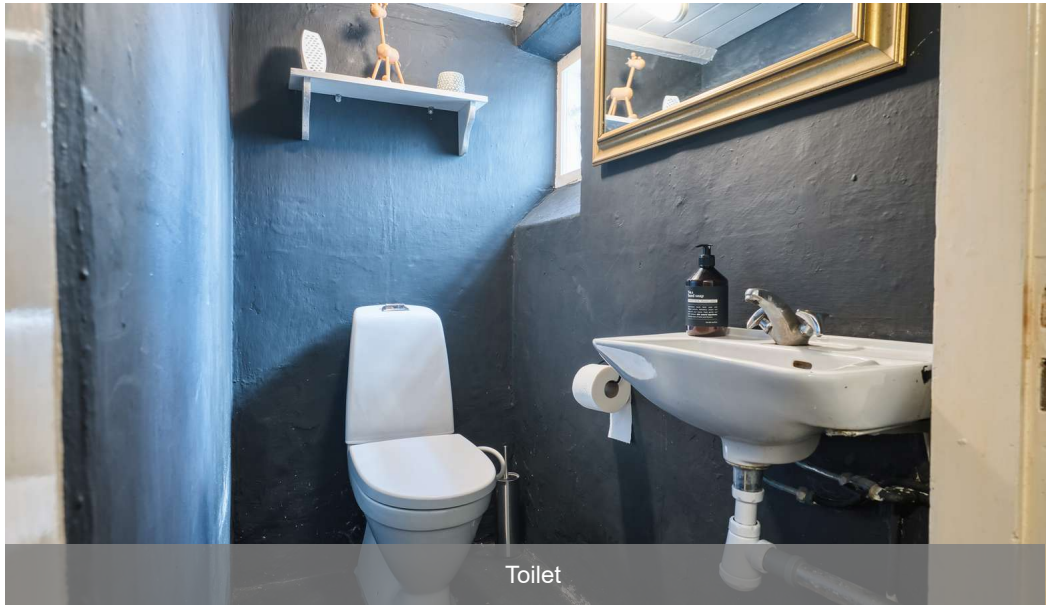
Badeværelse

BOLIG | by K

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



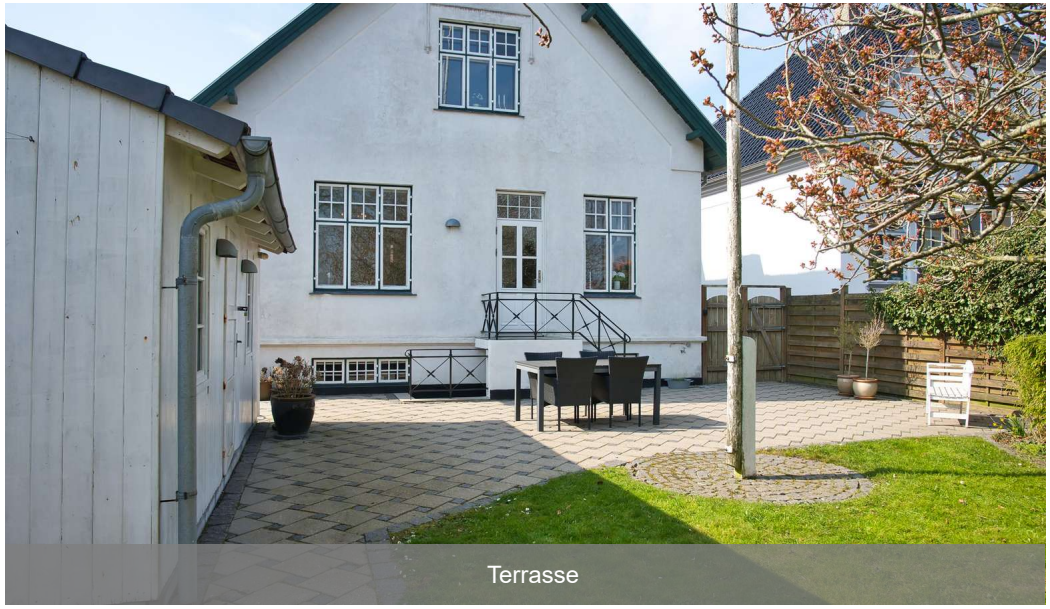
Soveværelse



Toilet



Bryggers



Terrasse

BOLIG | by K

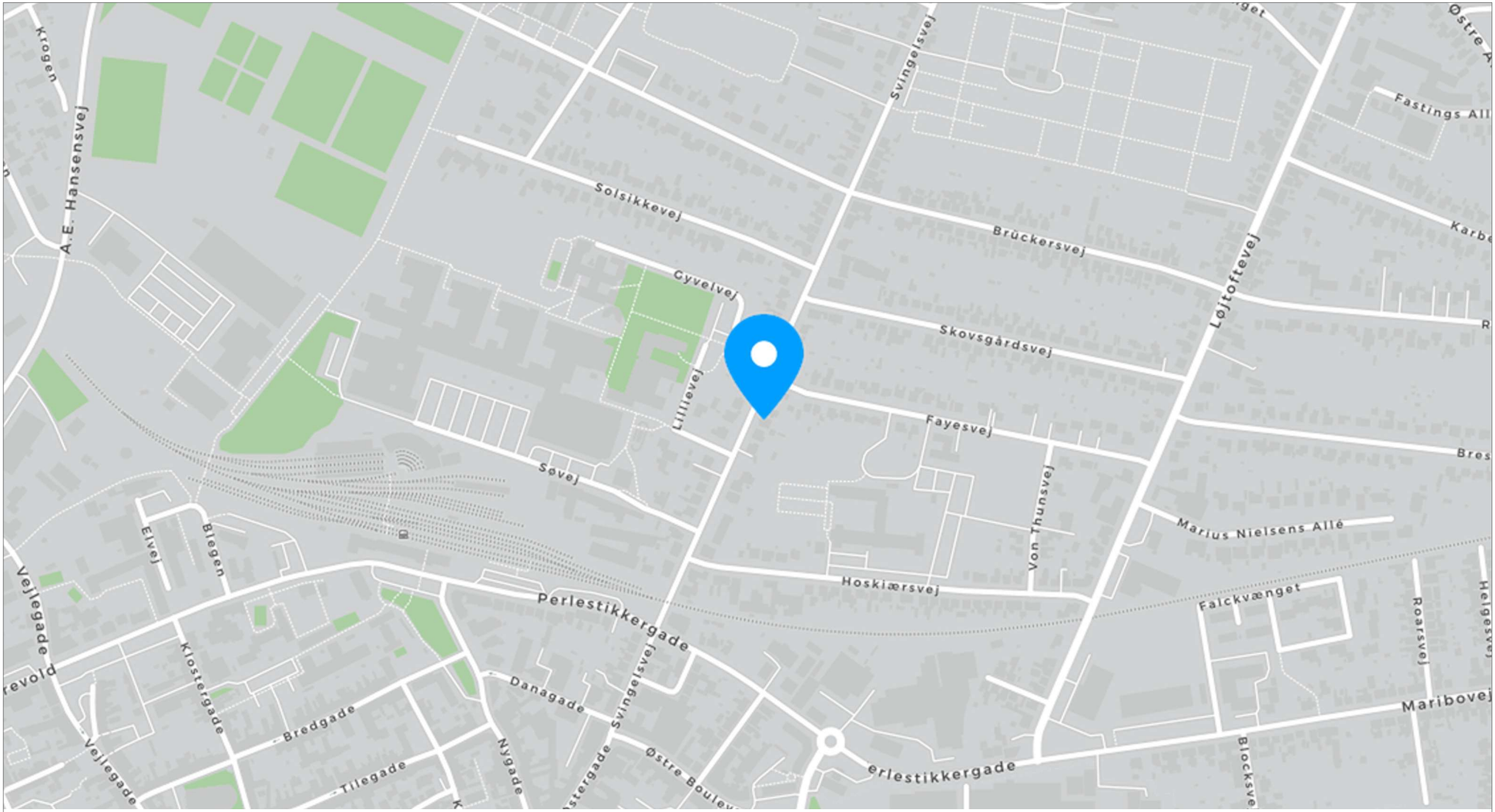
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort