BOLIG | by K

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




# Eiglersvej 24
4900 Nakskov

| | |
|---|---|
| Pris | 695.000 kr. |
| Udbetaling | 35.000 kr. |
| Brutto | 3.972 kr. |
| Netto | 3.147 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.085 kr. |
| Boligareal | 111 $m^2$ |
| Garage | 15 $m^2$ |
| Udhus | 32 $m^2$ |
| Grundareal | 469 $m^2$ |
| Værelser | 4 |
| Antal plan | 2 |
| Byggeår | 1925/1994 |
| Sagsnummer | 4900316 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | C |

# 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: Eiglersvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900316
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 16.11.2026



Ejendommen er beliggende på en børnevenlig villavej centralt i forhold til alle hverdagens gøremål, med gåafstand til daginstitutioner og skoler, 1,2 km til det grønne rekreative område omkring Teglværksskoven og 3 km. til Hestehovedet med badestrand og vandsportsmiljø, lystbådehavn, restaurant, minigolf m.m.

Ejendommen er løbende istandsat, og fremstår i en utrolig velholdt og dermed indflytningsklar stand, der er helt klar til sine nye ejere. Forhaven er anlagt, så den nærmest er uden vedligeholdelse, ligesom også baghaven og de store flisebelagte arealer gør havearbejdet til et minimum. Til ejendommen hører både en garage med elektrisk aluport samt et mindre udhus til haveredskaber. Derudover et stort muret udhus på 26 kvm., der primært er indrettet med stort bryggers med vaskeafsnit og god bord-/skabsplads, ligesom der også er adgang til både værksted og opbevaringsrum.

Fra bryggerset er der adgang til spændene elementkøkken med loft til kip og et fantastisk lysindfald fra ovenlysvinduer. Fra køkkenet og resten af stueplan er der vandbårent gulvvarme, og dermed isolerede støbte gulve. I forlængelse af køkkenet ligger vinkelstuen, hvor der både er plads til spiseafdeling, men også til sofagruppe og dermed afslapning. Fra hovedentréen er der både trappe til 1. salen, men også adgang til flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

1. salen er indrettet med repos, der også fungerer som fordelingsgang. Stort soveværelse med god skabsvæg samt 2 gode børne-/gæsteværelser.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sammen med ejendommens fornuftige isoleringsniveau og Energimærke C, sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi. Der er derudover 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: Eiglersvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900316
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Lolland |
| Matr.nr.: | 200b Nakskov Markjorder |
| BFE-nr.: | 5422497 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1925/1994 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 368.000 |
| Grundværdi: | 90.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 294.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 72.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 469 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 111 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Udhus: | 26 $m^2$ |
| Garage: | 15 $m^2$ |
| Udhus: | 6 $m^2$ |

** 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: 26.09.2003 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

**Planer**
Kommuneplan 367-B21 - Boligområde ved Christiansdalsvej 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 (Blomberg), Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Trepol)

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: Eiglersvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900316
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 16.11.2026

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.: 12.300 Forbrug: 16.130 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle årlige fjernvarme forbrug var 12.688 kr. i 2025

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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: Eiglersvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900316
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 16.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.501 |
| Grundskyld | kr. | 1.253 |
| Renovation, grundtakst | kr. | 3.758 |
| Husforsikring | kr. | 6.336 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 173 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 13.021 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 695.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.050 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.646 |
| Omkostninger til berigtigelse, anslået | kr. | 5.000 |
| I alt | kr. | 713.696 |

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.972 md. / 47.660 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.147 md. / 37.769 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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: Eiglersvej 24, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900316
Ejerudgift/md.: kr. 1.085

Dato: 16.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 215.000
Nr. 3: hovedstol kr. 66.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Bevaringsværdi:**
Ejendommen er bevaringsværdi med værdien: 5 jf. dokumentation fra Slots- og Kulturstyrelsen.

**Kloakforhold:**
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 29-04-26, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 210_2 Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring af dette.

**Forblivelsespligt:**
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 29-04-26, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

**Produktionserhverv**
Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv jf. ejendomsdatarapport 29-04-26

**Drikkevandsinteresser:**
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 29-04-26, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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

**Sælgers forsikring:**
Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

**Foreløbig ejendomsskat:**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

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





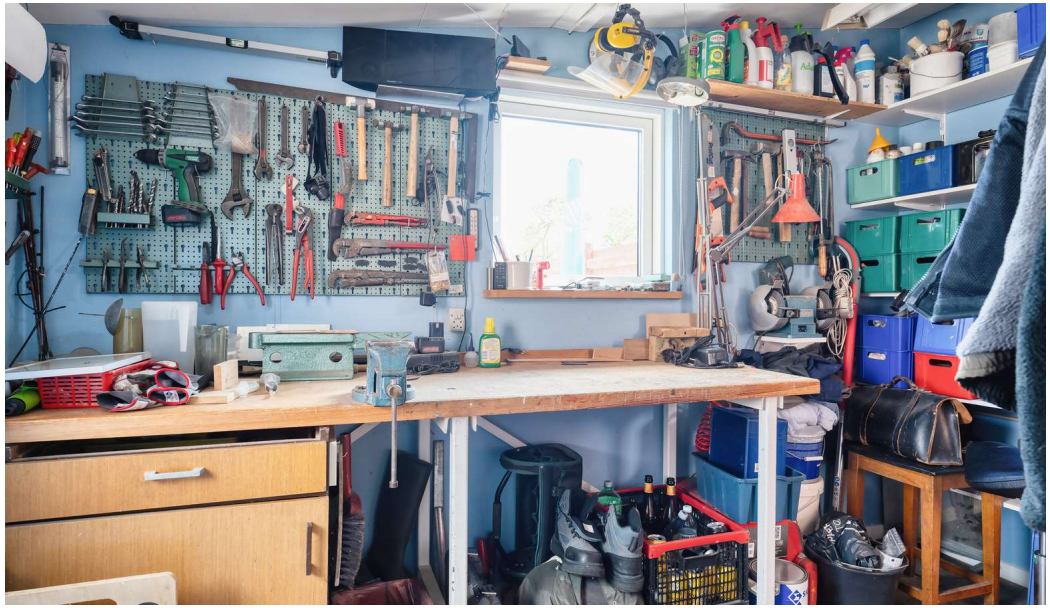




BOLIG | by K

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



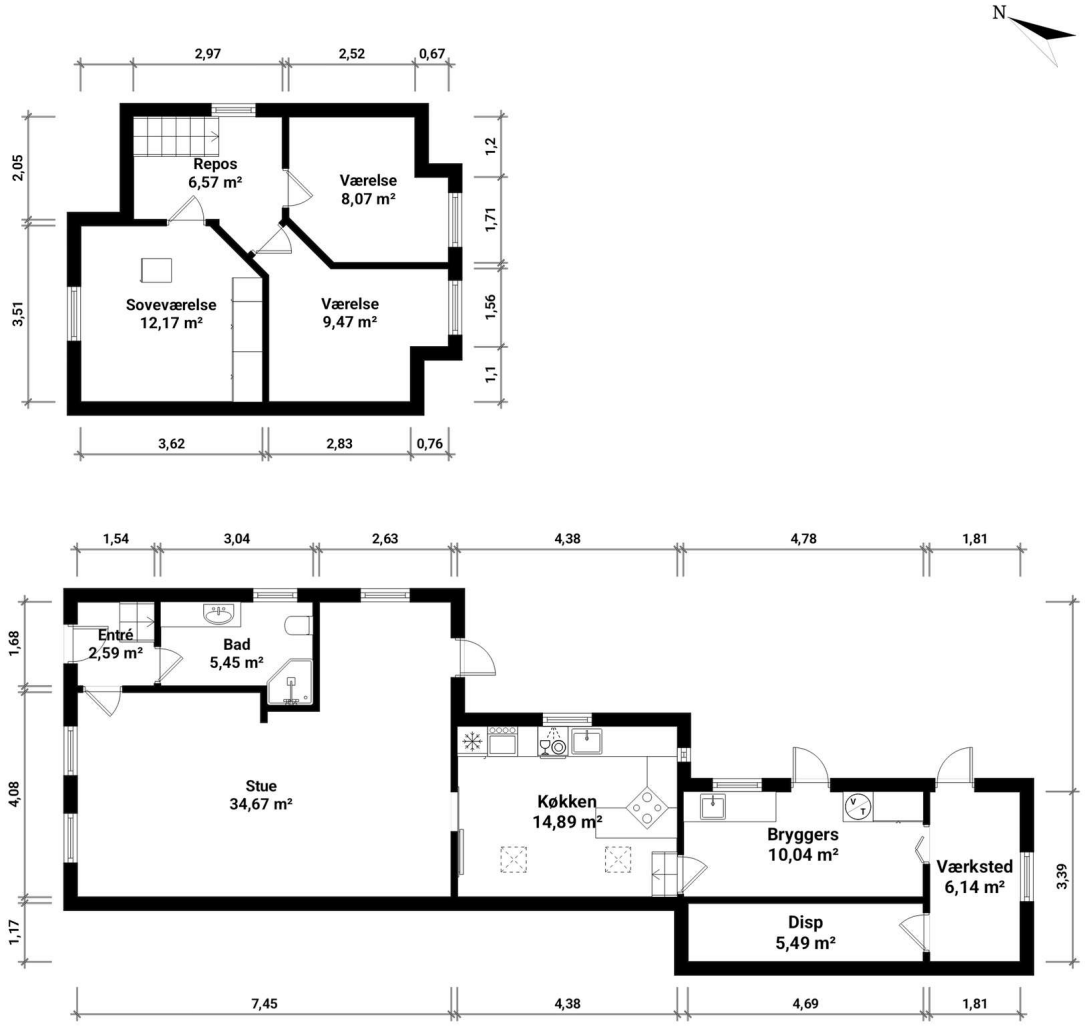






BOLIG | by K

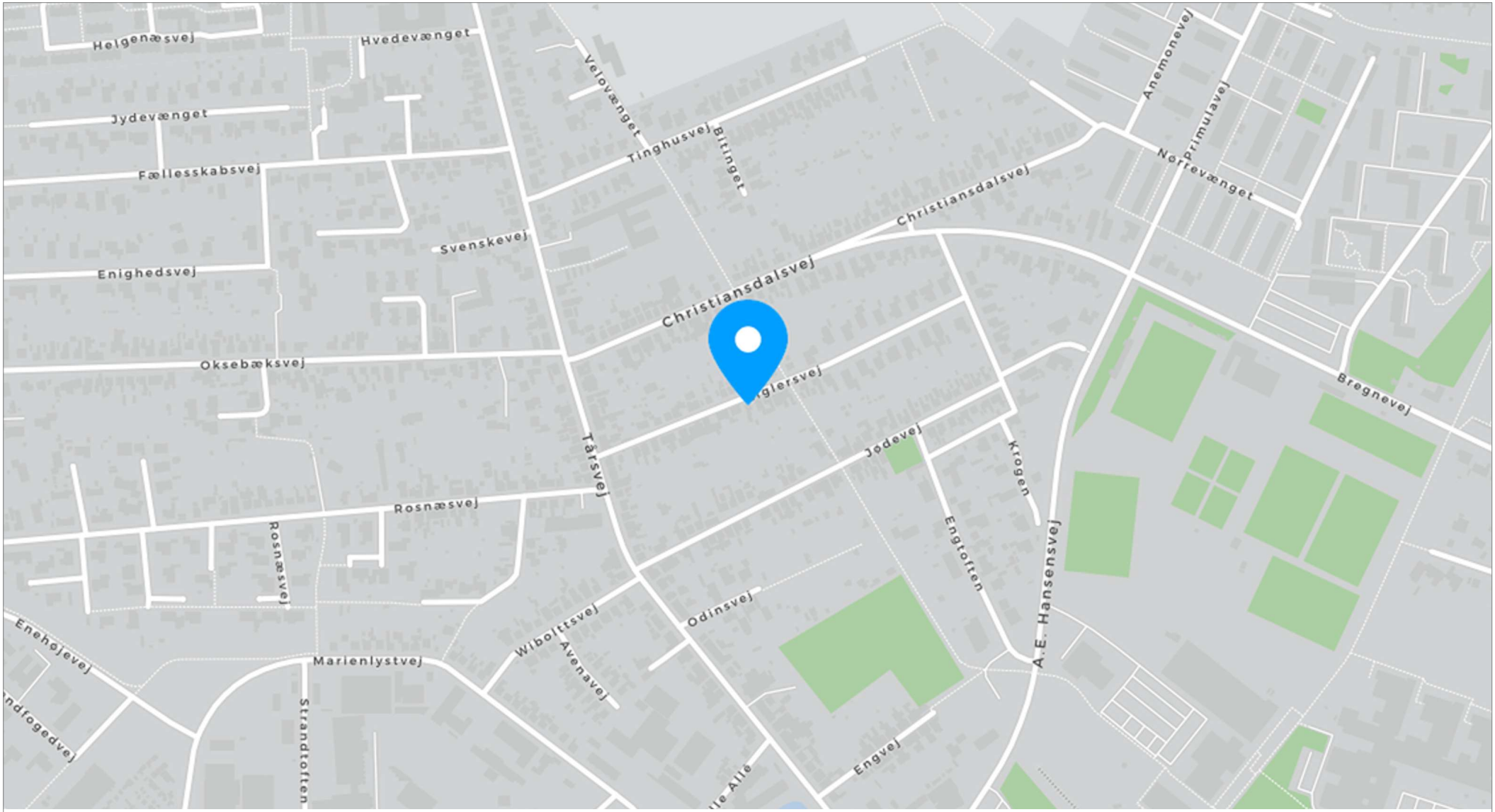
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00




Plantegning

BOLIG | by K

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




Kort