BOLIG | by K

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

Attraktivt beliggende 1-plans villa!

# Erantisvej 17
4900 Nakskov

| | |
|---|---|
| Pris | 895.000 kr. |
| Udbetaling | 45.000 kr. |
| Brutto | 4.998 kr. |
| Netto | 3.961 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.638 kr. |
| Boligareal | 131 $m^2$ |
| Garage | 15 $m^2$ |
| Grundareal | 1.000 $m^2$ |
| Værelser | 4 |
| Antal plan | 1 |
| Byggeår | 1967/1978 |
| Sagsnummer | 4900326 |
| 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: Erantisvej 17, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900326
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 04.09.2026

Ejendommen er beliggende i et attraktivt og børnevenligt villakvarter med stisystemer til både daginstitutioner, skoler og uddannelsesområdet ved Campus Nakskov. Samtidig er der kun en kort gåtur til de grønne rekreative områder ved Svingelen og Vildmarksskoven med naturlegepladser, som er oplagt til en skovtur med børnene eller en gåtur med hunden. Derudover er der blot 800 meter til supermarked og pizzeria samt under 2 km til den indre by med indkøbsmuligheder, café- og havnemiljø, offentlig transport og øvrige hverdagens fornødenheder.

Til ejendommen hører en garage, som primært benyttes som udhus, samt en nem anlagt have med en skøn udsigt over de åbne marker og remisen.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og har senest fået udskiftet næsten alle vinduer og døre til træ-/aluminiumselementer. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, som sikrer en fornuftig årlig varmeøkonomi.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med garderobeplads. Nydeligt elementkøkken med nyere hårde hvidevarer. Rummelig vinkelstue med udgang til den store lukkede terrasse, der fungerer som udestue, og som med sine 22 m² giver god plads til hyggelige sammenkomster med familie og venner. Herfra er der en fantastisk udsigt til både haven samt de åbne marker og remisen mod vest, hvor de smukke solnedgange kan nydes fra første parket. Fra fordelingsgangen er der adgang til et stort soveværelse med god skabsplads samt to gode børne-/gæsteværelser. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt vandbåren gulvvarme. Derudover gæstetoilet med håndvask, ligeledes med gulvvarme. Endelig et meget stort bryggers med vaskeafsnit, god bord- og skabsplads samt udgang til haven.

Ejendommen er oplagt for køberen, der ønsker en velholdt étplansvilla med en attraktiv beliggenhed i et roligt villakvarter, skøn udsigt over de åbne marker og samtidig gode muligheder for at sætte sit eget præg på boligen.

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: Erantisvej 17, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900326
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | |
| Kommune: | Lolland |
| Matr.nr.: | 355t Nakskov Markjorder |
| BFE-nr.: | 5423276 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1967/1978 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 746.000 |
| Grundværdi: | 220.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 596.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 176.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.000 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 131 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Garage: | 15 $m^2$ |

** 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: 20.05.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 27.04.2016 - Tilslutning- og forblivelsespligt til fjernvarme
- Nr. 4: 12.06.2018 - Vedtægt for Branderslev - Sandby Digelag

**Planer**
Kommuneplan 367-B23 - Boligområde ved Erantisvej 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 (Gram), Opvaskemaskine (Blomberg), Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Electrolux)

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: Erantisvej 17, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900326
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 04.09.2026

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.: 15.600 Forbrug: 21.310 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmeforbrug i 2025 var 12.400 kr.

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Erantisvej 17, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900326
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 04.09.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.044 |
| Grundskyld | kr. | 3.062 |
| Forsikring | kr. | 9.086 |
| Renovation, grundtakst | kr. | 3.758 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 190 |
| Branderslev/Sandby digelag | kr. | 512 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 19.652 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 895.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067 |
| Omkostninger til berigtigelse, anslået | kr. | 5.000 |
| I alt | kr. | 915.317 |

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.998 md. / 59.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.961 md. / 47.527 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: 28.08.2026
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: Erantisvej 17, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 4900326
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 04.09.2026

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 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. 416.000

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Kloakforhold**
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 04-06-26, er ejendommen underlagt kloakopland: 220_3 Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring af dette.

**Forblivelsespligt**
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 04-06-26, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

**Olietank**
Ejendommen er registreret med to olietanke. Den ene er en nedgravet ståltank på 2.500 liter fra 1967, som er afblændet i 1989. Derudover er der registreret en olietank på 1.200 liter fra 1988, men som faktuelt er fjernet.

**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

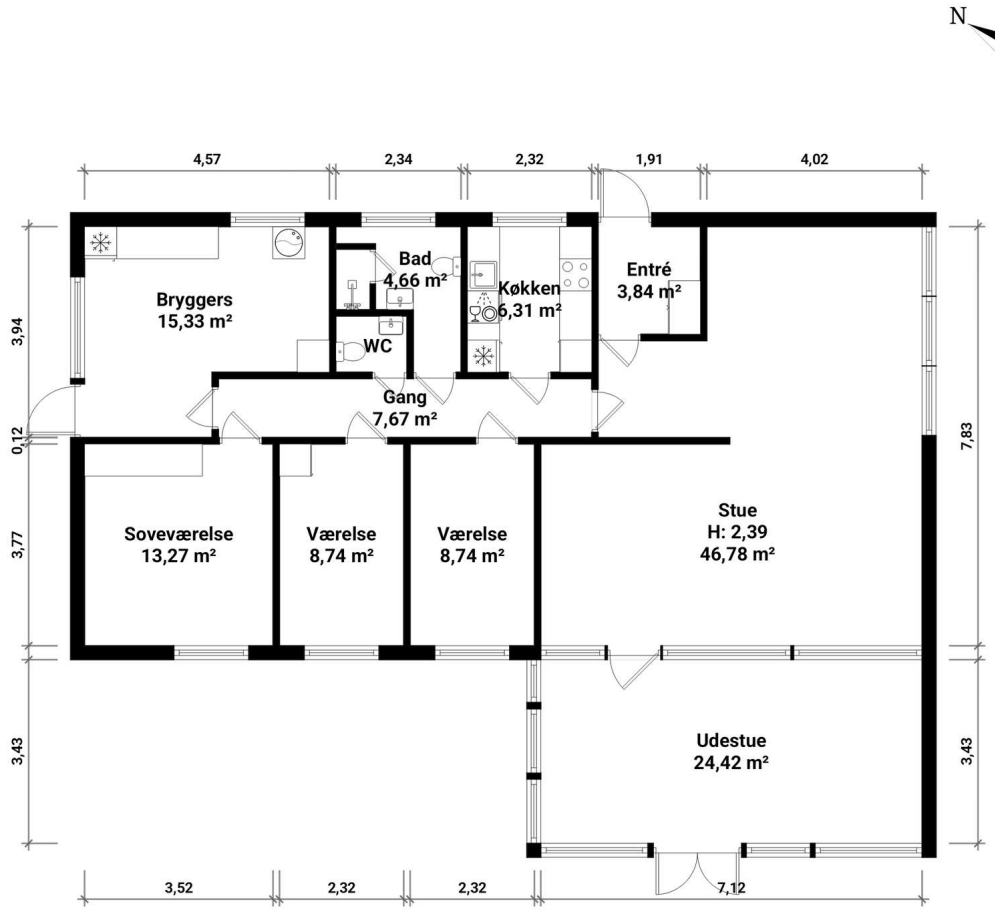
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

BOLIG | by K

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

BOLIG | by K

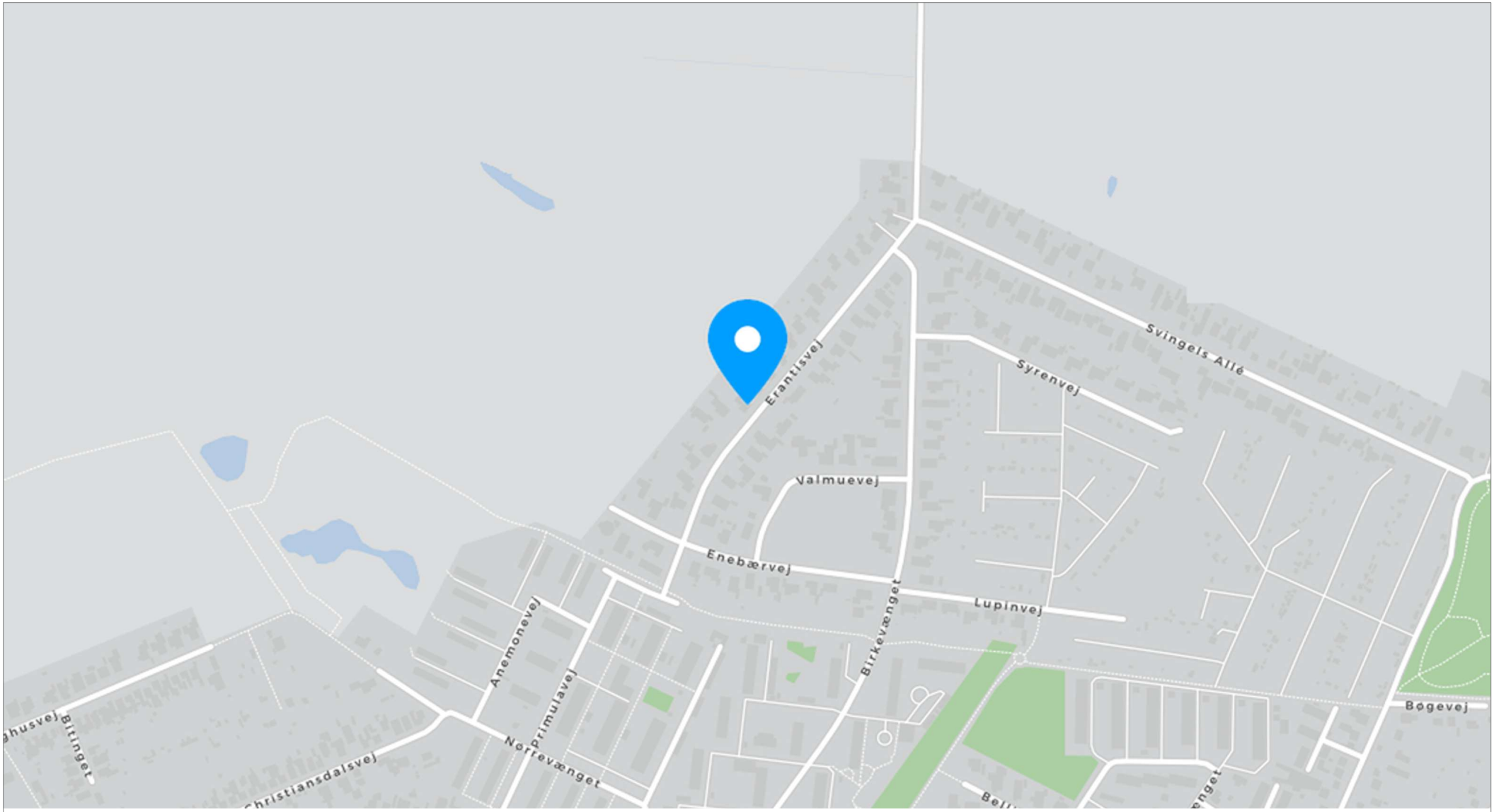
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00




Plantegning

BOLIG | by K

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




Kort