



Velholdt villa på rolig villavej

Krukholmvej 36 4900 Nakskov

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.319 kr.
Netto	2.629 kr.
Ejerudgift (md)	928 kr.
Boligareal	96 m ²
Kælderareal	3 m ²
Carport	13 m ²
Udhus	21 m ²
Grundareal	564 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1953
Sagsnummer	4900334
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: Krukholmvej 36, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900334
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 17.07.2026



Denne velholdte rødstensejendom er attraktivt beliggende på en rolig og dermed børnevenlig villavej centralt og under 1,5 km. i forhold til alle hverdagens gøremål, og alene 1,1 km. til det grønne rekreative område ved Indrefjorden.

Ejendommen fremstår velholdt og er løbende istandsat, herunder med nye re vinduer og tegltag uden asbest fra 2008, ligesom tagene på carport og overdækning er udskiftet i 2024-25, således at ejendommen har en god klimaskærm. Til ejendommen hører derudover et godt redskabsskur, der ligger i forlængelse af carporten, og en vedligeholdelsesvenlig sydvendt have med drivhus, der kan nydes fra den store overdækkede terrasse.

Ejendommen byder på et utrolig godt udnyttet boligareal, og er indrettet med en præsentabel entré, hvorfra der er trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til den rummelige stue med plads til både spiseafdeling og sofa-gruppe til afslapning, ligesom der er udgang til terrassen og dermed haven. I forlængelse af stuen ligger elementkøkkenet, og således med mulighed for at kunne åbne op, eller også udvide det ved at integrere det med stuen. I stueplan er der også et godt soveværelse med integreret skabsvæg. Nydeligt toilet med håndvask. Særskilt badeværelse med bruse-niche, der ligger i forlængelse af det meget store bryggers, og derfor med mulighed for at kunne udvide dette. I bryggers er der både god skabs- og bordplads samt installation til vaskemaskine. Derudover tilstødende lukket teknikrum til varmeinstallation.

1. salen er indrettet med mindre fordelingsgang. Herfra er der adgang til et stort soveværelse med god skabsplads samt yderligere et børne-/gæsteværelse.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sikrer en fornuftig årlig varmøkonomi, ligesom der er mulighed for en hurtig overtagelse for køberen.

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: Krukholmvej 36, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900334
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 17.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 4cn Krukholm, Nakskov Jorder
BFE-nr.: 5424239
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1953

Arealer**

Grundareal: 564 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 3 m²
Udhus: 17 m²
Carport: 13 m²
Udhus: 4 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 452.000
Grundværdi: 118.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 361.600
Grundlag for grundskyld: 94.400

** 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: 03.05.2005 - Dok om tilslutnings-og forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 360-B22 - Boligområde syd for Maribovej 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):

Emhætte (Wasco), Komfur (Voss), Køleskab (Grundig), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krukholmvej 36, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900334
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 17.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Coop forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 13-07-26, så er ejendommen underlagt kloakopland: 120_0 "Fælleskloakeret" med planlagt ændring til "Separat-kloakeret" med ikrafttrædelse i 2031. Ejendommen er derudover underlagt rensklasserne ved navn "SOP" og "OP"

Lettere forurennet:

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

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 16.140 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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

Sælgers forsikring:

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

Adresse: Krukholmvej 36, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900334
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 17.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.844	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.643	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Husforsikring	kr.	3.732	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	158	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	612.201
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	11.135		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.319 md. / 39.824 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.629 md. / 31.548 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: Krukholmvej 36, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900334
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 17.07.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 317.000
Nr. 3: hovedstol kr. 210.000
Nr. 4: hovedstol kr. 421.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen







