



Tollesensvej 60 4900 Nakskov

Pris	545.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.020 kr.
Netto	2.392 kr.
Ejerudgift (md)	1.107 kr.
Boligareal	81 m ²
Udhus	27 m ²
Grundareal	236 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1927
Sagsnummer	4900339
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	E

Oplagt alternativ til lejebolig!

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: Tollesensvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 4900339
Ejerudgift/md.: kr. 1.107

Dato: 19.06.2026



Velkommen til Tollesensvej 60 i handelsbyen Nakskov.

Ejendommen, der er en del af et dobbelt hus, er attraktivt beliggende med en central placering bare 1 km. fra den indre by med alle indkøbs- og transportmuligheder, skoler og SFO, svømmehal og foreningsliv, café- og havnemiljø m.m. Derudover er der alene 750 meter til det grønne rekreative område ved Indrefjorden, der er oplagt til en skovtur med børnene eller gåtur med hunden.

Ejendommen er løbende sat i stand, og fremstår i en rigtig god og dermed indflytningsklar stand, der er klar til at blive en bolig og et hjem for sine nye ejere.

Til ejendommen hører et stort baghus på udhus på 27 kvm, som er indrettet som bryggers med vaskeafsnit, foruden et yderligere godt rum til opbevaring eller værksted. Derudover en nem anlagt og sydvendt have, der kan nydes fra de flisebelagte arealer.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med god trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til den rummelige stue, der rummer plads til både en sofagruppe til afslapning og spiseafdeling, der ligger i naturlig forlængelse af det åbne elementkøkken, som dermed skaber en samhørighed og dermed boligens hjerterum. Fra køkkenet er der direkte udgang til haven. Derudover et godt gæstetoilet med håndvask.

1. salen er indrettet med møblerbar repos og fordelingsgang. 2 gode soveværelser. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, der sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi.

Ejendommen er perfekt for den lille familie eller singlepersonen, der ønsker en indflytningsklar og centralt beliggende ejendom, men også for investoren der søger en oplagt udlejningsejendom!

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: Tollesensvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 4900339
Ejerudgift/md.: kr. 1.107

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 68ay Nakskov Markjorder
BFE-nr.: 5421620
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 467.000
Grundværdi: 106.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 373.600
Grundlag for grundskyld: 84.800

Arealer**

Grundareal: 236 m²
Boligareal i alt: 81 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 27 m²

** 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: 05.10.1929 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 3: 03.05.2005 - Dok om tilslutnings- og forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 24.08.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

Kommuneplan 360-B34 - Boligområde ved Hardenbergvej og Rødbyvej 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):

Opvaskemaskine, Komfur (Bosch), Emhætte (Wasco), Køleskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tollesensvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 4900339
Ejerudgift/md.: kr. 1.107

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 23.620 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske varmekonsum i 2024 udgjorde 9.820 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Tollesensvej 60, 4900 Nakskov
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 4900339
Ejerudgift/md.: kr. 1.107

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.905	Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.476	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Husforsikring	kr.	5.346	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	140	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Det lollandske digelag	kr.	663	I alt	kr.	561.901
Renovation, grundtakst	kr.	3.758			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.288			

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 3.020 md. / 36.237 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.392 md. / 28.708 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: 01.06.2026

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: Tollesensvej 60, 4900 Nakskov Kontantpris: kr. 545.000	Sagsnr.: 4900339 Ejerudgift/md.: kr. 1.107	Dato: 19.06.2026
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. 5: hovedstol kr. 306.000 Nr. 6: hovedstol kr. 210.000 Nr. 7: hovedstol kr. 60.000 Nr. 8: hovedstol kr. 123.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Bevaringsværdi

Ejendommen er i henhold til ejendomsdatarapport fra 12-06-26 registreret med bevaringsværdi 6.

Kloakering
I henhold til ejendomsdatarapporten fra d. 12-06-26, er ejendommen underlagt kloakopland: 120_0a Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring. Derudover er ejendommen underlagt renseklassen "SOP"

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

Konsekvensområde for produktionserhverv
Jf. ejendomsdatarapporten, så er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv.

Varmeforsyning
I henhold til ejendomsdatarapporten fra den 12-06-26, så er ejendommen beliggende i et område med forblivelsespligt til "Samlet varme- og tilslutnings/forblivelsesprojekt".

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.







