Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984



Pæn rødstensvilla tæt på Sakskøbing by og Sydmotorvejen - 161 m2 bolig

Ballegårdsvej 12
4990 Sakskøbing

Pris	955.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.411 kr.
Netto	4.313 kr.
Ejerudgift (md)	1.341 kr.
Boligareal	161 m^2
Carport	32 m^2
Udhus	15 m^2
Grundareal	951 m^2
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1925/2026
Sagsnummer	2026071
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



På Ballegårdsvej 12 finder du en utroligt velholdt og nydelig rødstensvilla. Her er du beliggende et par minutters kørsel fra Sakskøbing by der byder på indkøbsmuligheder, togforbindelser, fritidsaktiviteter og meget mere. Ikke nok med det er du ikke langt fra Sydmotorvejen mod København eller Rødby.

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré hvorfra du har adgang til det nydelige og store badeværelse med toilet, brus og vask. Videre tages vi ind til bryggerset der byder på god skabsplads samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Fra bryggerset er der udgang til fyrrummet.

Fra entréen har du også indgang til det velholdte og store køkken alrum, som også byder på spiseplads, og er beliggende i god forbindelse med stuemiljøet som har plads til både spisebord og sofaarrangementet. Herfra har du adgang til endnu en entré hvorfra trappen til førstesal er.

På førstesalen er hele tre gode værelser i fornuftige størrelser.

Udvendigt på grunden finder du fin indkørsel med plads til et par biler, her er også carport med indbygget udhus.

Ydermere har du godt udhus og hyggelig terrasse med overdækket areal.

Haven fremstår utroligt pæn og overskuelig, og er derfor meget nem at holde.

Alt i alt en rigtig fin bolig, så tøv endelig ikke med at kontakte os for en fremvisning.

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: Aksel Høst Hansen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

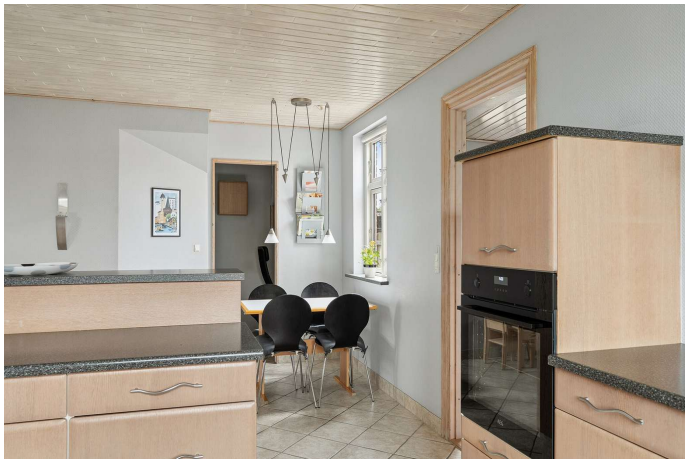
Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Indendørs



Spisestue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



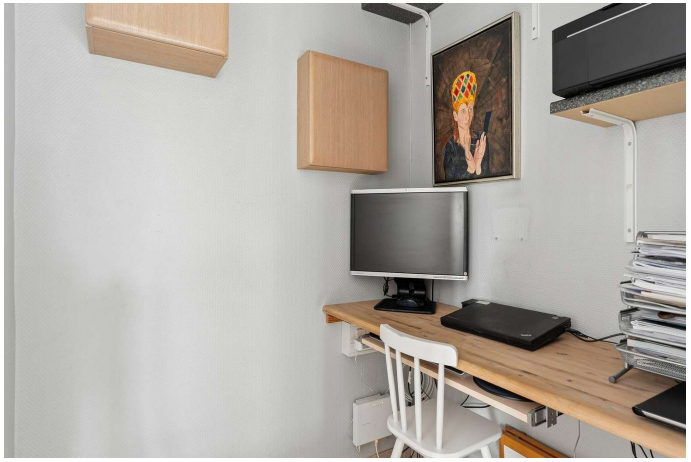
Spisestue



Spisestue



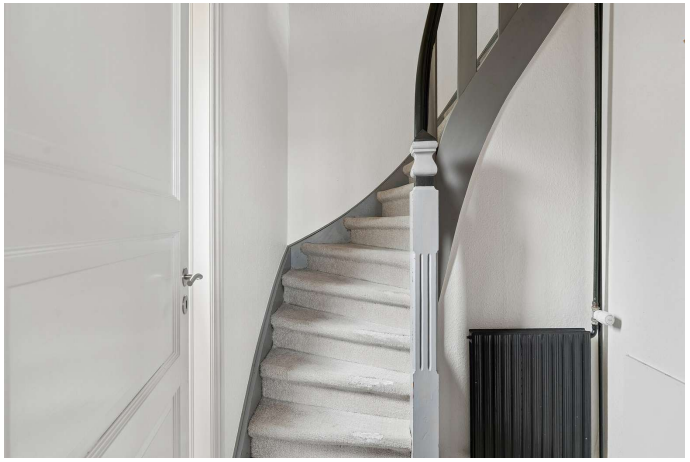
Soveværelse



Kontorplads



Bryggers



Trappe

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



Gang



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

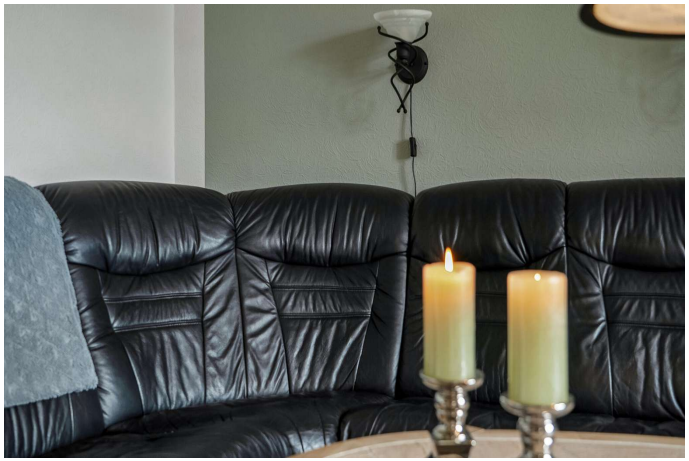
Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



Udendørs



Omgivelser



Luftfoto



Udendørs



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

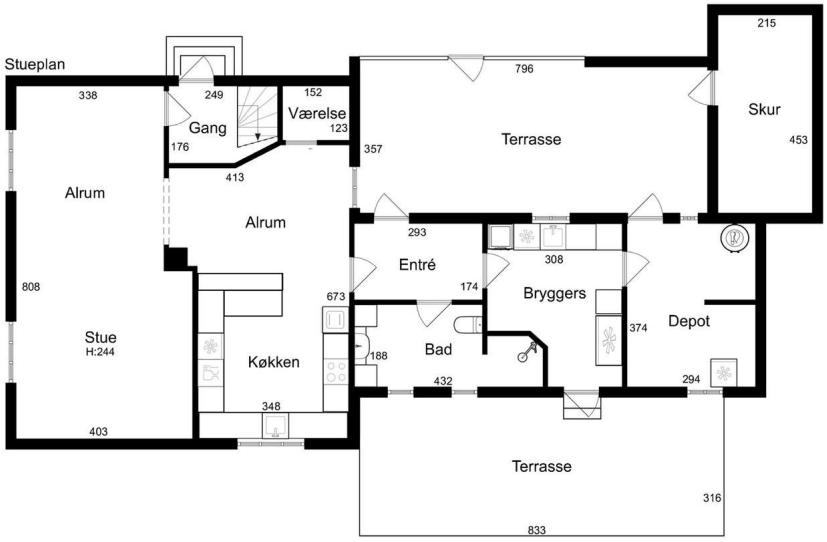
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

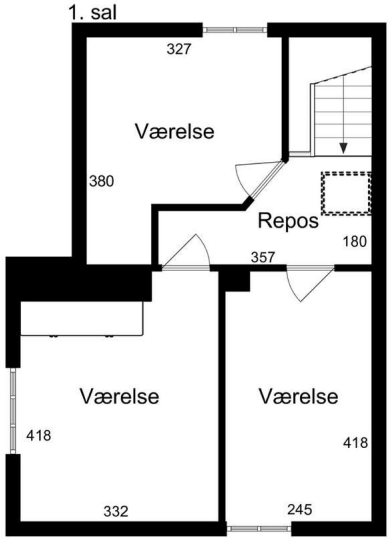
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

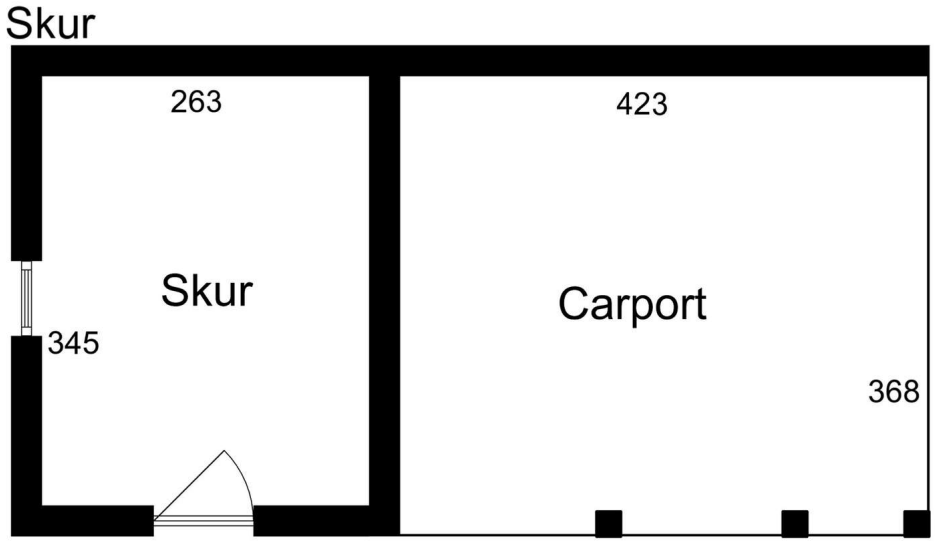
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

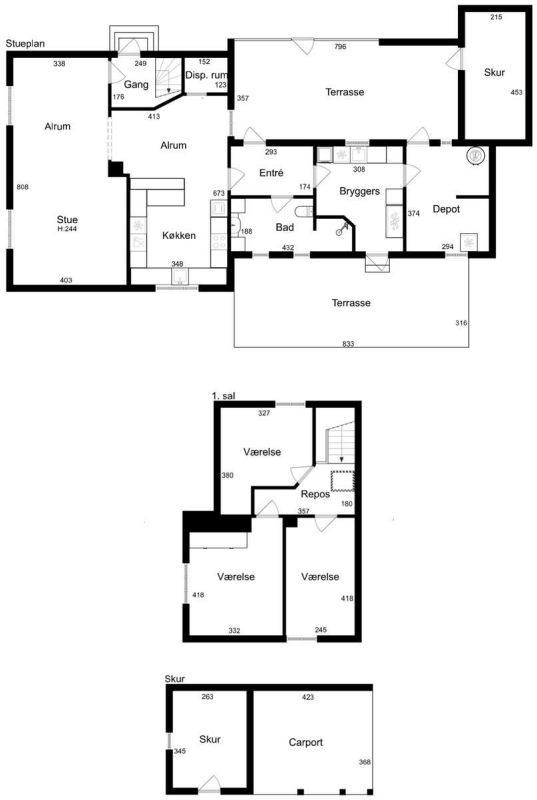
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Anneks

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

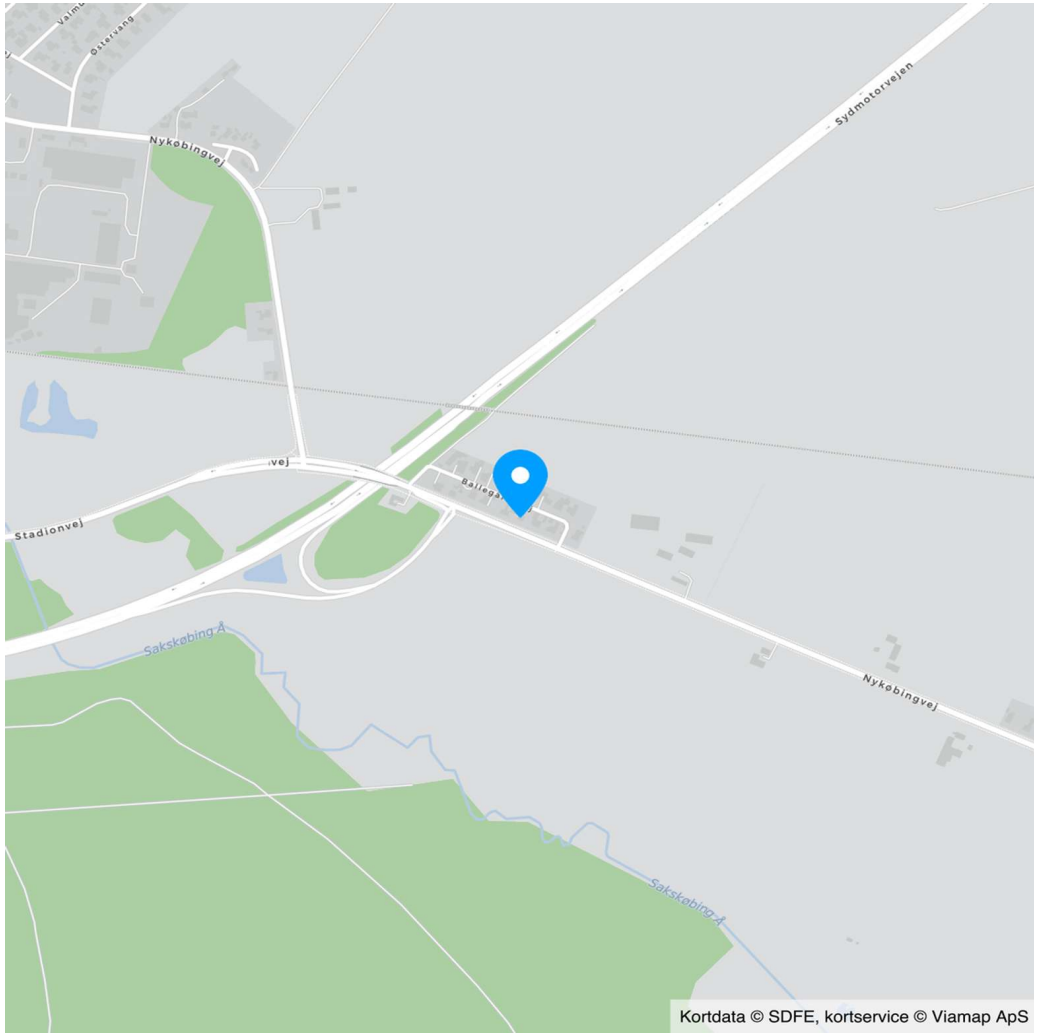
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026



Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6h Radsted By, Radsted
BFE-nr.:	3084184
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1925/2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	629.000
Grundværdi:	187.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	503.200
Grundlag for grundskyld:	149.600

Arealer**

Grundareal:	951 m^2
Boligareal i alt:	161 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	15 m^2
Carport:	32 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: 12.10.1931 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 1: 12.10.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 26.11.1931 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 15.12.1962 - Dok om oversigt mv, Vedr 6A
- Nr. 4: 29.07.1967 - Dok om byggelinier mv, Vedr 6A
- Nr. 5: 06.07.1972 - Dok i k t lov 95/1957 (vejbeskyttelsesloven) Vedr 80 Radsted

Anvendelsesbegrænsninger
Bevaringsværdi:
Ejendommen har bevaringsværdi 5.

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

Køleskab (Siemens), Ovn (AEG), Komfur (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

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

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
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 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:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 955.000

Sagsnr.: 2026071
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.566
Grundskyld	kr.	2.379
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	6.197
Rottebekæmpelse	kr.	191
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.091

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	955.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.897
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	980.547

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.411 md. / 64.936 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.313 md. / 51.754 år v/26,96 %
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

Adresse: Ballegårdsvej 12, Radsted, 4990 Sakskøbing Kontantpris: kr. 955.000	Sagsnr.: 2026071 Ejerudgift/md.: kr. 1.341	Dato: 18.11.2026

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. 6: hovedstol kr. 692.000 Nr. 7: hovedstol kr. 400.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig hilsen Lasse Øster Dalsgaard.

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk