

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



## Birkevænget 8

4892 Kettinge

Pris	1.245.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.816 kr.
Netto	5.431 kr.
Ejerudgift (md)	1.406 kr.
Boligareal	163 m <sup>2</sup>
Garage	32 m <sup>2</sup>
Grundareal	775 m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1995
Sagsnummer	2026077
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>D</b>

Dejlig charmerende villa i Kettinge by

## 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: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026



Velkommen til Birkevænget 8, som er smagsfuldt indrettet og står indflytningsklar! Villaen er opført i 1995 og stilfuldt renoveret, ligger i hyggeligt villakvarter, midt i Kettinge by, i naturskønne omgivelser ved grusgrav, tæt på friluftsbad, købmand, børnehave og foreningshus med bl.a. motionscenter. Der er gode busforbindelser til Nysted og Nykøbing F.

Kun 3 km. derfra er atmosfærefyldte Nysted, med strand, smukke vandre- og cykelruter, samt restaurations-, shopping- og indkøbsmuligheder.

Ejendommen er velindrettet med en dejlig rummelig entré, med god garderobeplads. Fint, lyst badeværelse med pæn sanitet, bruseniche og gulvvarme. Et stort soveværelse med klædeskab OG walk in closet! Bryggerset er rummeligt og velindrettet, med super god plads, Genvexanlæg, arbejdsbord, vaskemaskine og har adgang til indkørsel, samt direkte til en dejlig stor garage, med port. Et super hyggeligt og smagfuldt moderniseret åbent køkken med spiseplads og udgang til sydvendt, ugeneret terrasse. Stuen fremstår lys, med god plads og pilleovn. Fra stuen er trappen til husets 1. sal, som med et fantastisk lysindfald giver liv til en stue og et værelse. Der er mulighed for at opdele rummene til ekstra værelser. Endvidere rummer 1. salen et fint toilet.

De 163 m2 beboelse emmer af charme og ønskes ekstra værelser, vil det ikke være det store byggeprojekt. Haven er velanlagt og overskuelig på den 775 m2 store grund.

En ejendom der skal ses! Kontakt os gerne for en fremvisning på tlf. 54851199.

### 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: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026



Set fra haven



Stue



Stue



Køkken



Køkken

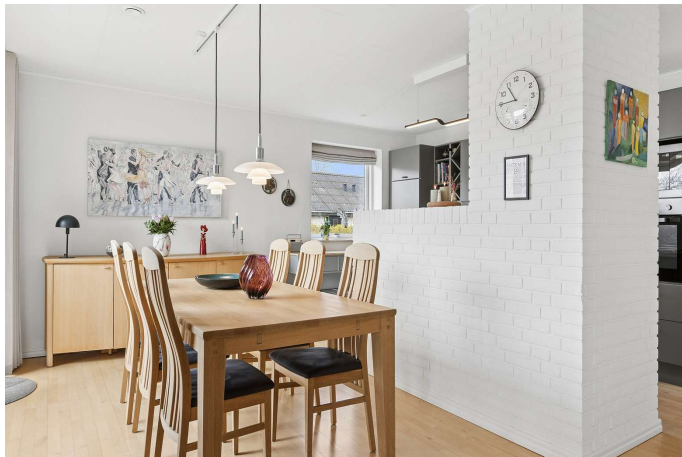


Spisestue

Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

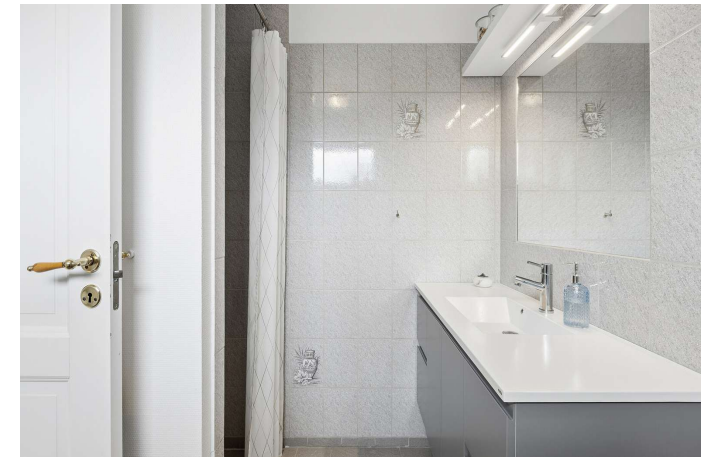
Dato: 22.04.2026



Spisestue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026



Gang



Repos



Repos



Repos



Værelse

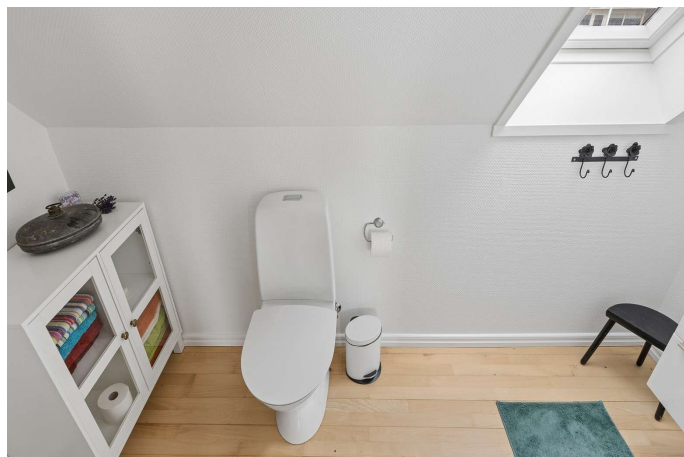


Værelse

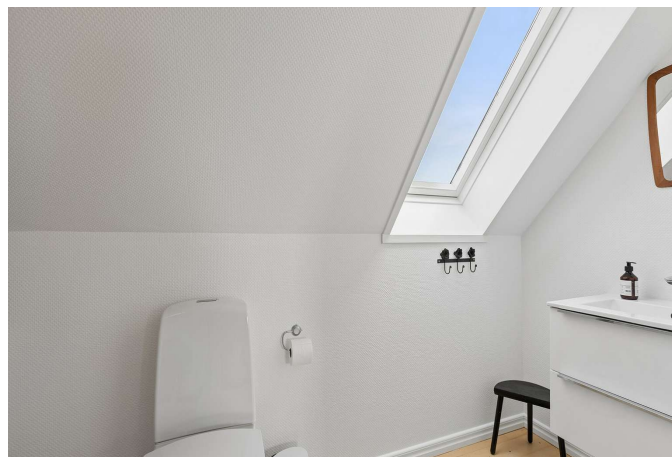
Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026



Toilet



Toilet



Bryggers



Stue



Stue



Indendørs

Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026



Have



Have



Garage



Garage



Set fra haven



Set fra vejen

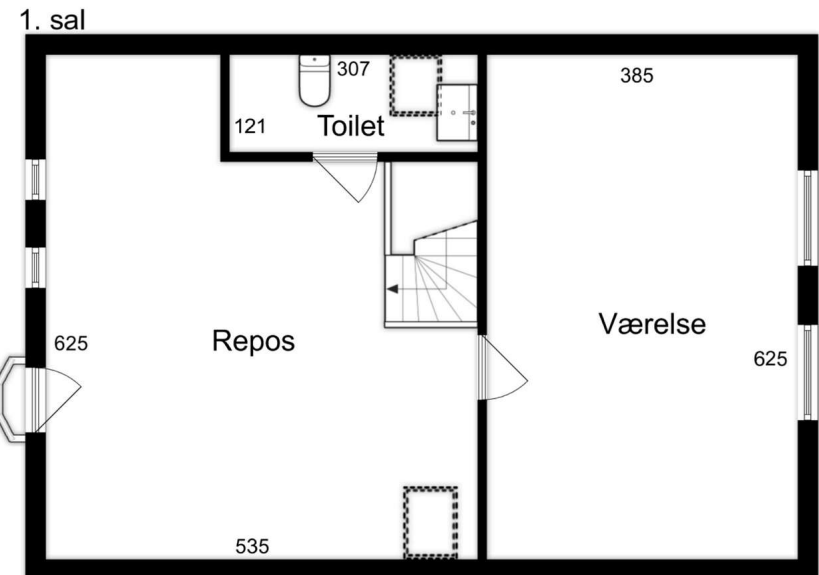
Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026



Stueplan

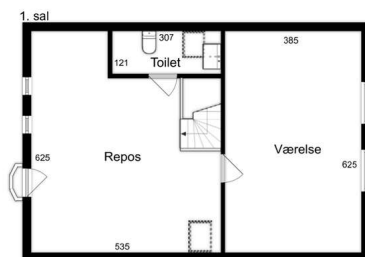


1. sal

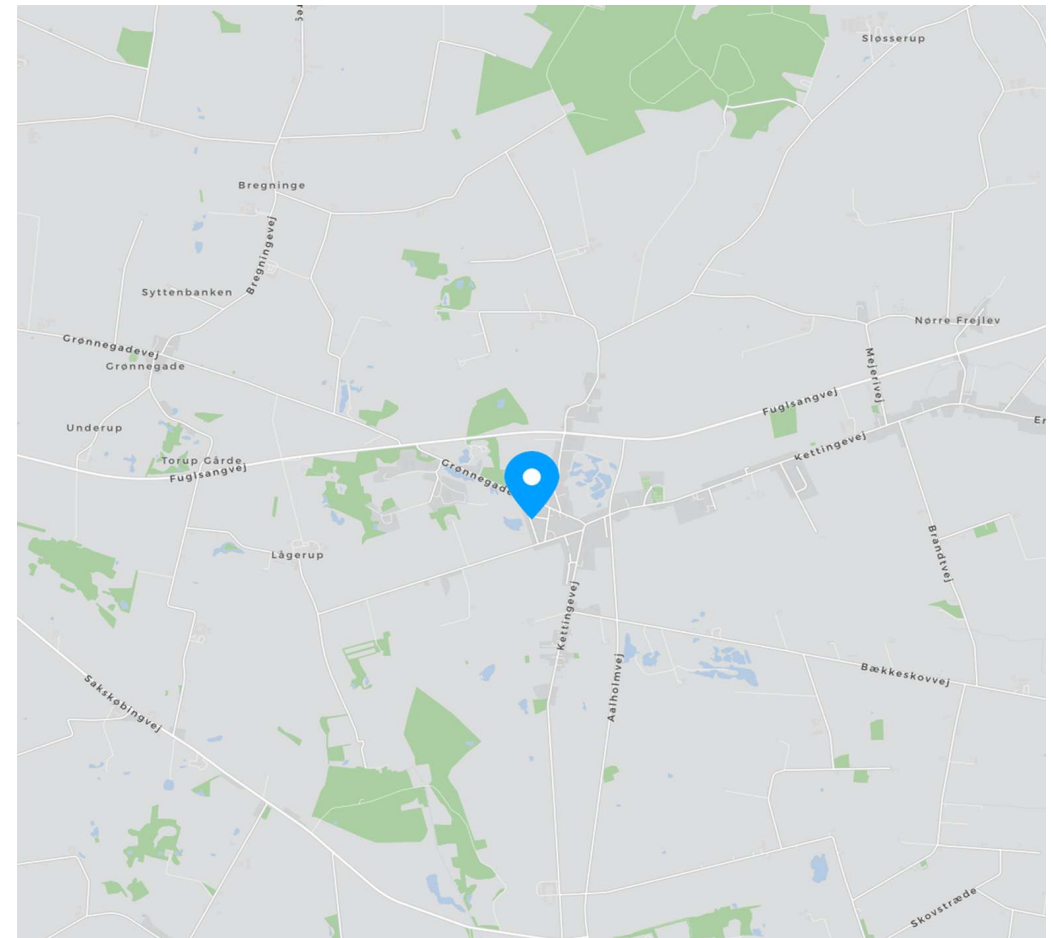
Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026



Alle plan (2x3)



Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 53r Kettinge By, Kettinge  
BFE-nr.: 3082448  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 927.000  
Grundværdi: 169.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 741.600  
Grundlag for grundskyld: 135.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 775 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 32 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.06.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan NYST B4 - Boligområde Kettinge

Tilbehør:

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

Ovn (Samsung), Mikrobølgeovn (Samsung), Opvaskemaskine (Samsung.), Kogeplade (Point., inductionskogeplade med indbygget emhætte), Vaskemaskine (Bosch), Pilleovn (HETA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Jordforening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn & Genvex  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger bruger Totalstrøm på kr. 11.600 samt forbrug til Pilleovn kr. 3.400.

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.782	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	2.150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Husforsikring	kr.	6.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	180	I alt	kr.	1.273.144
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	16.870		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.816 md. / 81.787 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.431 md. / 65.176 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Birkevænget 8, 4892 Kettinge  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 2026077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.406

Dato: 22.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-  
søerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-  
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,  
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig  
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

## Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

[post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

[ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)