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

Centralt beliggende rødstensvilla i Sakskøbing

# Skovvej 82

4990 Sakskøbing

| | |
|---|---|
| Pris | 495.000 kr. |
| Udbetaling | 25.000 kr. |
| Brutto | 2.980 kr. |
| Netto | 2.332 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.295 kr. |
| Boligareal | 83 $m^2$ |
| Kælderareal | 53 $m^2$ |
| Grundareal | 643 $m^2$ |
| Værelser | 3 |
| Antal plan | 2 |
| Byggeår | 1947 |
| Sagsnummer | 2026021 |
| 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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Nu har du muligheden for at erhverve dig en rødstensvilla centralt i Sakskøbing. Her er god mulighed for at sætte sit eget præg.

På Skovvej 82 er du beliggende tæt på alle hverdagens gøremål, lige fra indkøb til fritidsaktiviteter.

Indretningen er som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du finder trappe til første salg og kælder. Fra entréen har du adgang til det rummelige køkken med plads til spisebordet. Herfra har du ligeledes adgang til en god størrelse stue der bliver lyst op af vinduespartier.

På første salen kommer du op på reposen hvorfra du har adgang til to gode værelser samt badeværelse med toilet, brus og vask.

Kælderen er indrettet med lille fordelingsgang, toilet, tre disponible rum. Her finder du blandt andet plads til vaskemaskine, værksted eller andet. Fra kælderen har du direkte udgang til grunden.

Udvendigt finder du fin indkørsel til et par biler, hyggelig forhave og en god størrelse baghave der rummer plads til udendørsaktiviteter. Ydermere er der mindre skur (ikke registreret på BBR).

Hvis dette lyder som noget for dig, så tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning. Vi står klar med nøglerne.

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


**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

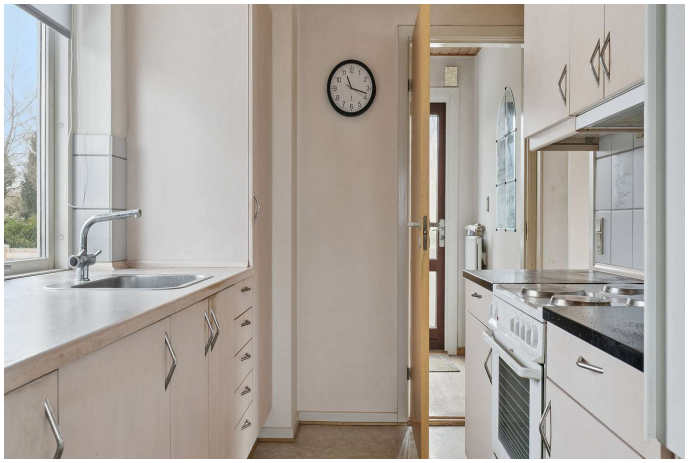
Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Køkken

Køkken



Køkken

Køkken

Stue

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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Stue

Stue

Entré og trappe til 1. sal

Repos

Værelse

Værelse


**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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Værelse

Badeværelse

Toilet i kælderen

Bryggers/Disp. rum i kælderen

Disponibelt rum i kælderen

Disponibelt rum i kælderen


**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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Disponibelt rum i kælderen

Trappe ned til kælderen

Set fra vejen

Set fra haven

Set fra haven

Set fra haven


**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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Udendørs



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

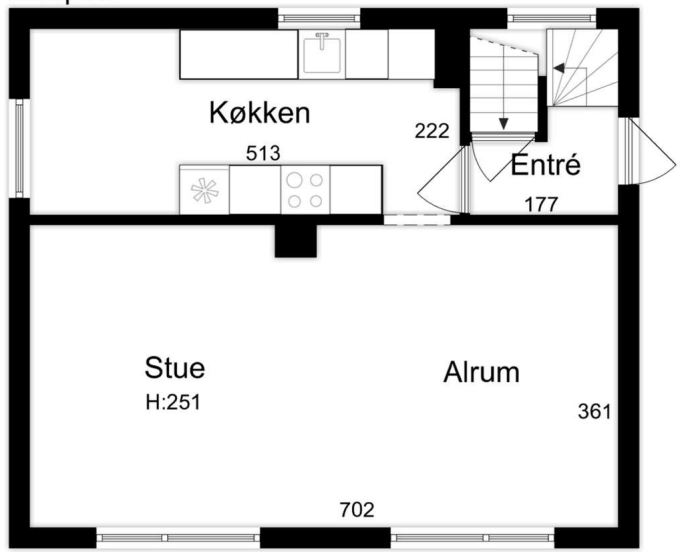
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

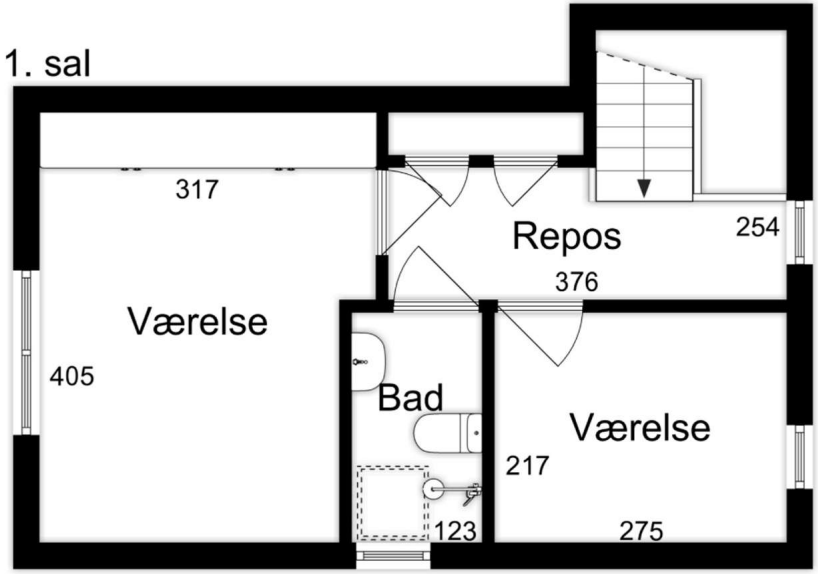
Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Stueplan




1. sal




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

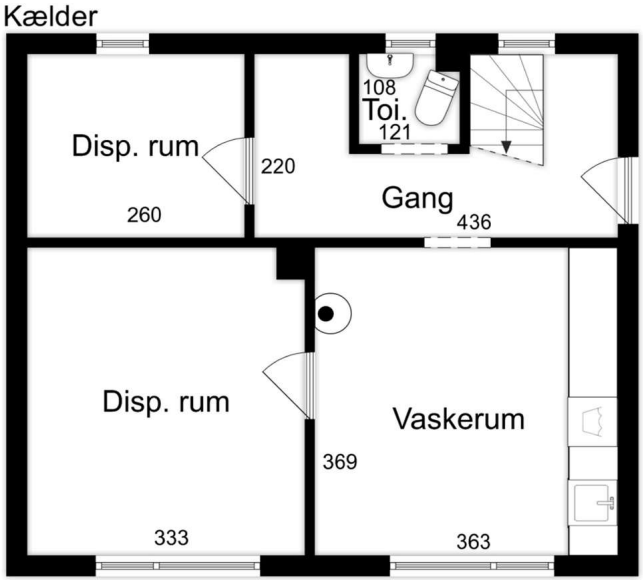

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

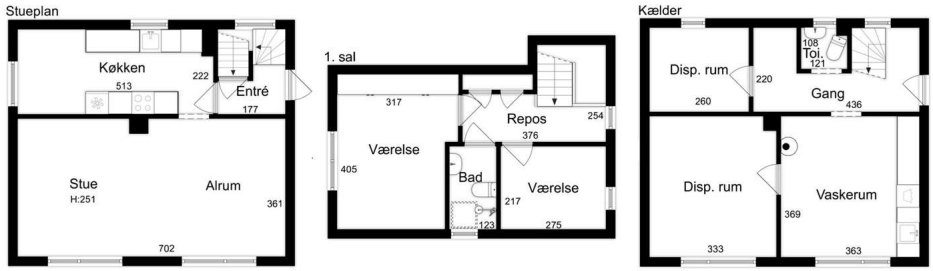
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)


COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

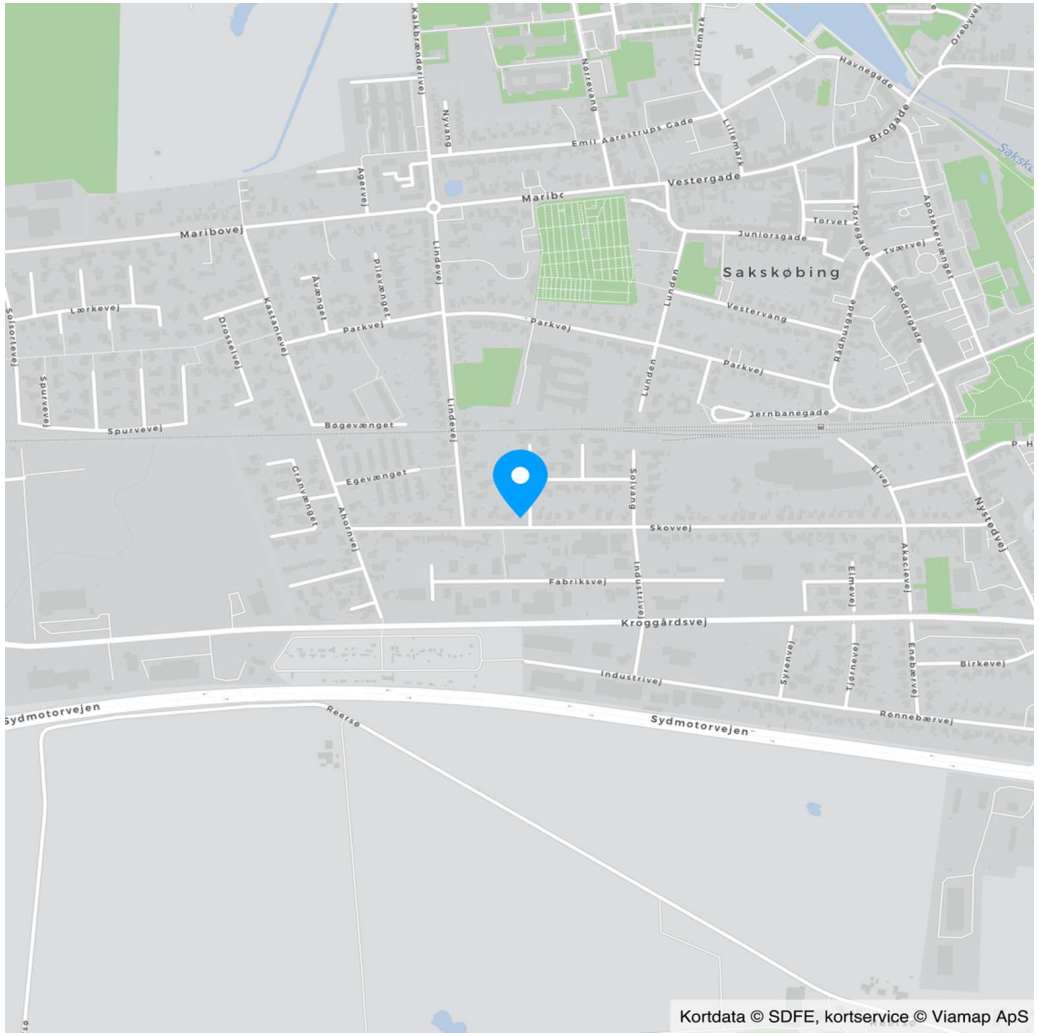
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026





**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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Guldborgsund |
| Matr.nr.: | 63h Sakskøbing Markjorder |
| BFE-nr.: | 5437767 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1947 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 438.000 |
| Grundværdi: | 158.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 350.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 126.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 643 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 83 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 53 $m^2$ |

** 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: 20.02.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 24.05.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.11.1967 - Dok om byggelinier mv, oversigt mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 16.11.2004 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**
Kommuneplan SAKS B1 - Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd

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

Køleskab (Gram, Boet garanterer ikke for brugbarheden.), Emhætte (Ukendt, Boet garanterer ikke for brugbarheden.), Komfur (AEG, Boet garanterer ikke for brugbarheden.), Vaskemaskine (Ariston, Boet garanterer ikke for brugbarheden.)

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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/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.: 12.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

 **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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.787 |
| Grundskyld | kr. | 2.010 |
| Renovation | kr. | 3.758 |
| Husforsikring | kr. | 6.866 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 119 |
| Skorstensfejning. Anslået | kr. | 1.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 15.540 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 4.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.285 |
| Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| I alt | kr. | 516.135 |

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.980 md. / 35.766 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.332 md. / 27.987 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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**

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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 2026021
Ejerudgift/md.: kr. 1.295

Dato: 13.10.2026

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. 5: hovedstol kr. 449.000
Nr. 6: hovedstol kr. 63.000
Nr. 7: hovedstol kr. 108.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling**
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel**
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.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**
Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**
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 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 salgsopstillingen 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.

**Bestallingshavende advokat:**
Det er fra sælgers side et krav, at køber er repræsenteret af bestallingshavende advokat, som berigtiger handlen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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 Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.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 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