

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

Drosselvej 5 4990 Sakskøbing

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.019 kr.
Netto	4.796 kr.
Ejerudgift (md)	1.403 kr.
Boligareal	153 m ²
Carport	18 m ²
Udhus	7 m ²
Grundareal	798 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1973
Sagsnummer	2026040
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F



Stor 1-plans villa, tæt på alt i Sakskøbing

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: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.04.2026



Drømmer du om plads og rummelighed, samt en beliggenhed i et godt og lukket villaområde, og ønsker at sætte dit eget præg? Så er Drosselvej 5 absolut et kig værd! Her har du nemlig muligheden for at erhverve dig hele 153 kvadratmeter boligareal beliggende i et dejligt område centralt i Sakskøbing.

Indretningen er som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré hvorfra du har adgang til gæstetoiletet med toilet og vask. Videre kommer du til fordelingsgangen der giver adgang til husets første to værelser i gode størrelser og med skabsplads. Modsat værelserne finder du god størrelse bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler.

For enden af fordelingsgangen kommer du videre til mindre gang med skabsplads, herfra har du udgang til grunden også. I denne afdeling finder du det store soveværelse med skabsplads samt nydeligt badeværelse med brus, toilet og vask der blev renoveret omkring 2019. I badeværelset er der også sauna der pt. bliver brugt som opbevaringsrum.

Ud over gode værelser finder du også en stor og rummelig stue hvor du har plads til både stort spisebord og sofaarrangement. Herfra har du ligeledes udgang til udestuen. Fra stuen er også adgang til køkkenet der rummer spiseplads.

Udvendigt på den 798 kvm. store grund finder du flisebelagt indkørsel hvor du for enden har garagen. På garagen er også mindre udhus. Grundens størrelse giver gode muligheder for aktiviteter, og den er indrettet med flere træer og buske.

Du er beliggende tæt på alt fra indkøb til offentlig transport.

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: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.04.2026

Opvarmning sker ved luft til luft varmepumpe fra 2012, el-paneler og brændeovn. Ydermere er der genveks anlæg som skifter luften i huset.

Alt i alt en velbeliggende villa med gode muligheder for at sætte sit eget præg. Kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

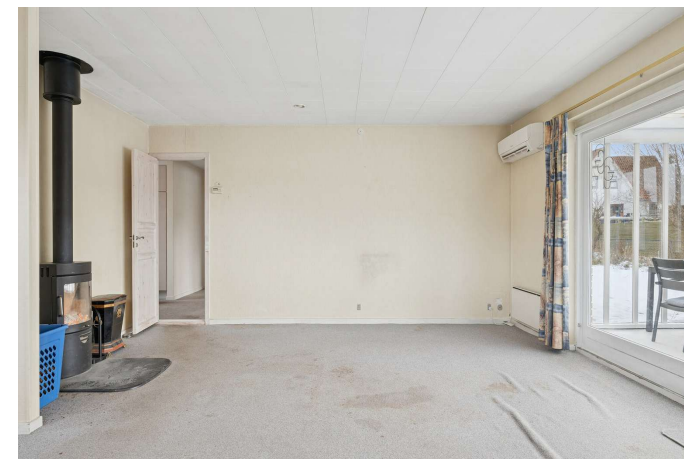
Dato: 27.04.2026



Set fra haven



Stue



Stue



Stue



Udestue



Udestue

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.04.2026



Spiseplads i køkkenet



Køkken



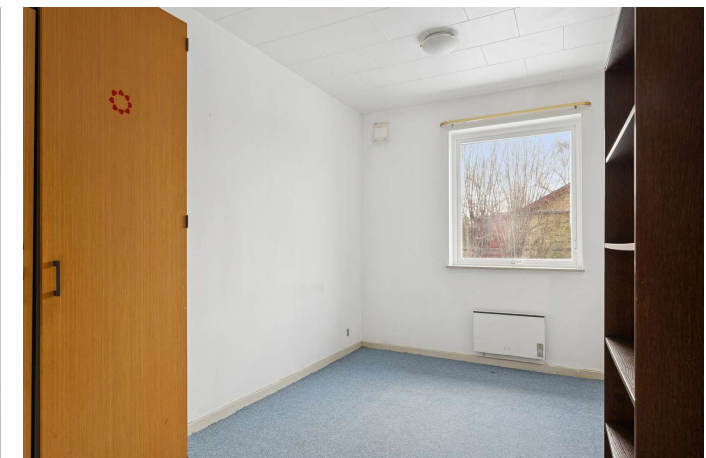
Køkken



Toilet



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.04.2026



Soveværelse



Entré



Soveværelse



Soveværelse



Gang

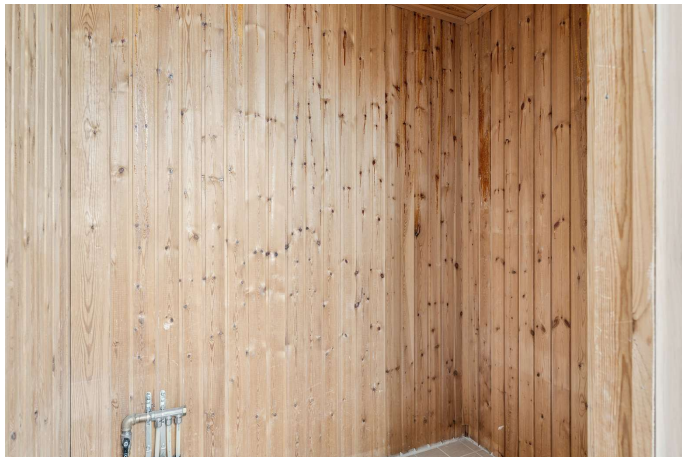


Soveværelse

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

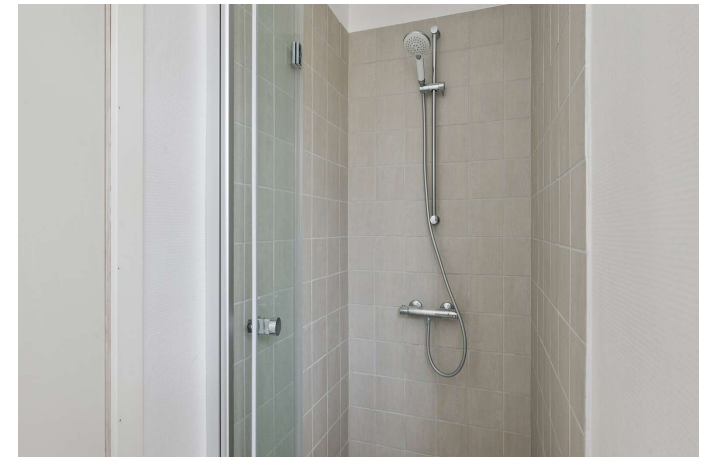
Dato: 27.04.2026



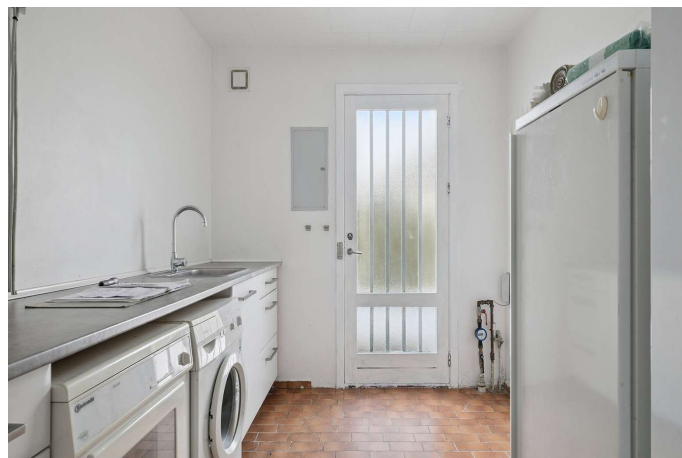
Tidligere sauna



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Set fra haven



Set fra haven

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: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.04.2026



Set fra vejen



Set fra vejen

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 27.04.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 g

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 131x Sakskøbing Markjorder
BFE-nr.: 5438196
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 849.000
Grundværdi: 207.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 679.200
Grundlag for grundskyld: 165.600

Arealer**

Grundareal: 798 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Carport: 18 m²
Udhus: 7 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: 30.05.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.11.2000 - Lokalplan nr. 65

Planer

Kommuneplan SAKS B1 - Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd
Lokalplan SAK 65 - boligområde mellem Kastanievej, Maribovej og Solsortevej

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Fryser (Gram), Emhætte (Thermex), Køleskab (Blomberg), Komfur (Siemens), Tørretumbler (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026040
Ejerudgift/md.: kr. 1.403

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing			Sagsnr.: 2026040		Dato: 27.04.2026	
Kontantpris: kr. 1.095.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.403			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.464		Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.633		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Husforsikring	kr.	5.756		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	226		I alt	kr.	1.122.244
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	16.837		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.019 md. / 72.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.796 md. / 57.551 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Drosselvej 5, 4990 Sakskøbing Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 2026040 Ejerudgift/md.: kr. 1.403	Dato: 27.04.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	

Andre forhold af væsentlig betydning
Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling

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

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (SOP)
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.



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-
sørne 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

www.john-ole.dk



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk