

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



## Vestergade 12

4990 Sakskøbing

Pris	1.295.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	6.886 kr.
Netto	5.546 kr.
Ejerudgift (md)	2.958 kr.
Boligareal	169 m <sup>2</sup>
Antal plan	4
Kælderareal	42 m <sup>2</sup>
Værelser	7
Andre bygninger	80 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	306 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.527 m <sup>2</sup>
Byggeår	1904/1976
Sagsnummer	24485-1
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ <b>D</b>

Centralt beliggende ejendom med stor bolig og værksted



## 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: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026



Stor og centralt beliggende ejendom med 169 m2 ledig lejlighed (evt. udlejning) og 212 m2 stort værksted for køber. Desuden 84 m2 udlejet erhvervslokale i stueplan. Den ligger på en 1.527 m2 grund med portindkørsel fra Vestergade og stor indkørsel til erhvervsdelen fra Emil Aarestrupsgade.

Ejendommen har en flot arkitektur med spir og karnap. Den er opført i pudsede mursten med eternit- og skifertag samt energi- og termovinduer.

I stueplan er et 84 m2 erhvervslejemål, som er udlejet for kr. 5.000,- pr. måned inkl. forbrug.

På 1. og 2. sal er sælgers lejlighed på 169 m2 ledig for køber efter aftale.

Den indeholder entré med adgang fra trappe i gårdspladsen med stor overdækning / altan. Stor spiseetue med karnap til gaden. Hyggelig opholdsstue med brændeovn. Meget stort værelse. Stort køkken med nye hvidevarer og spiseplads. Pænt toilet med vask i skab og stik til vaskesøjle.

2. sal har stor fordelingsgang, pænt toilet med vask, stort badeværelse med gulvarme, badekar og bruseniche samt 4 gode værelser.

I kælderen er nogle disponible rum.

Udbygningerne er et tidligere bageri med flere gode rum til håndværk, lager med hæveport, toiletter, tidligere køkken m.m. Alt udstyr er nu nedtaget.

Denne bygning er god til et mindre håndværk, lager, hobbyværksted m.m.

### 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

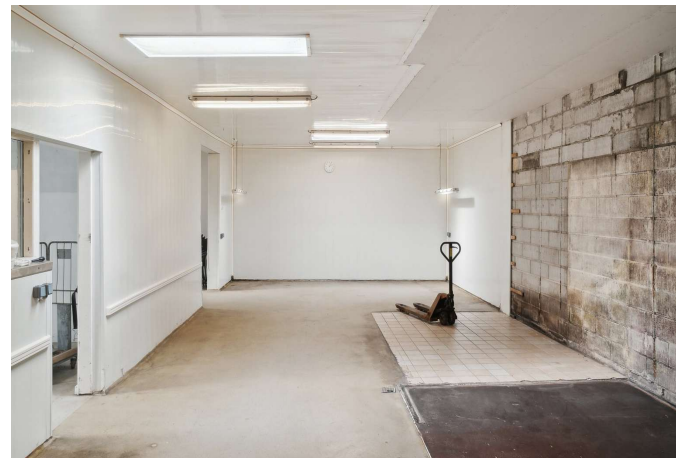
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026





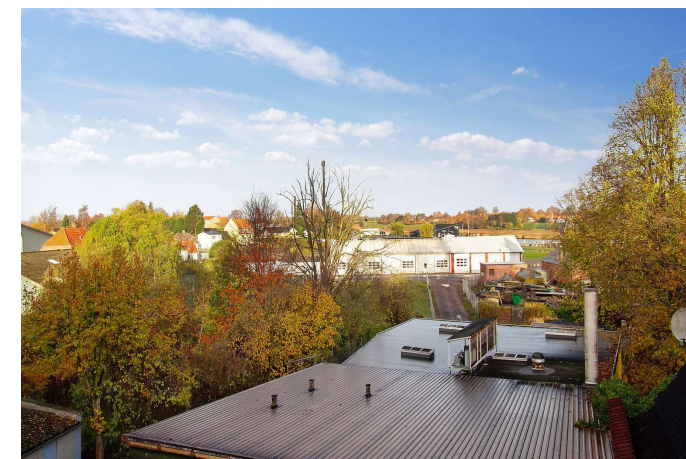
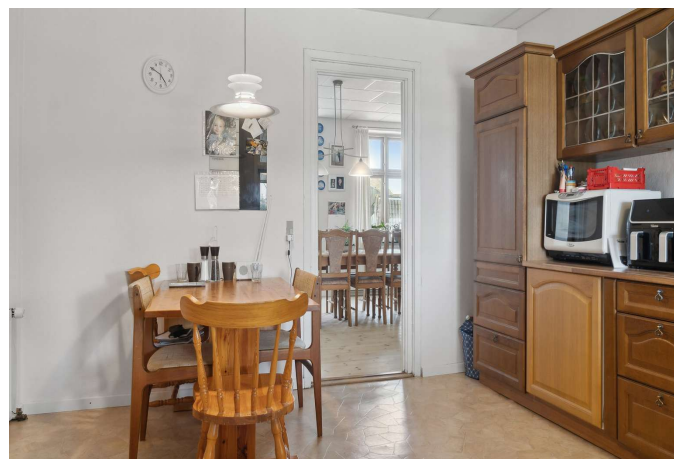
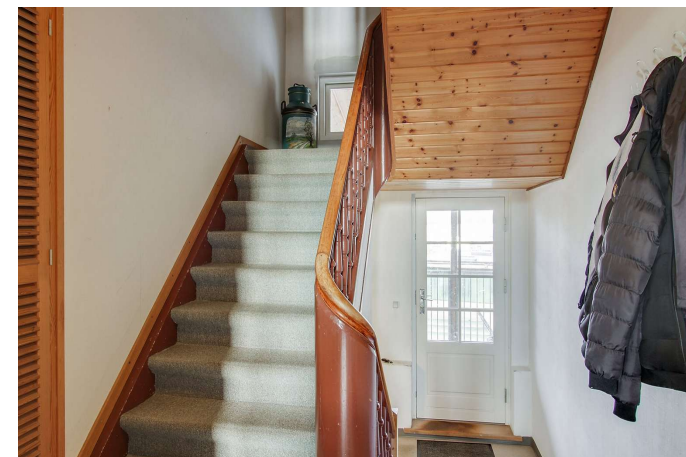
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026





Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026

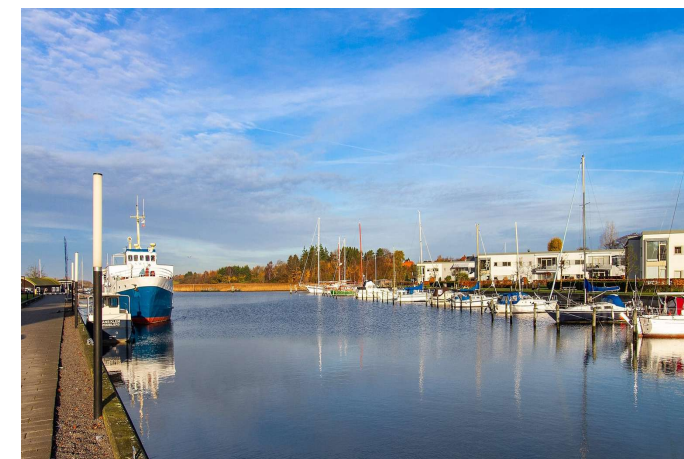
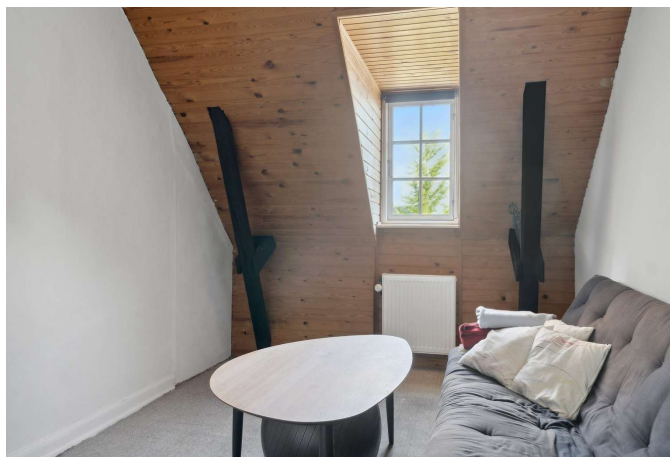
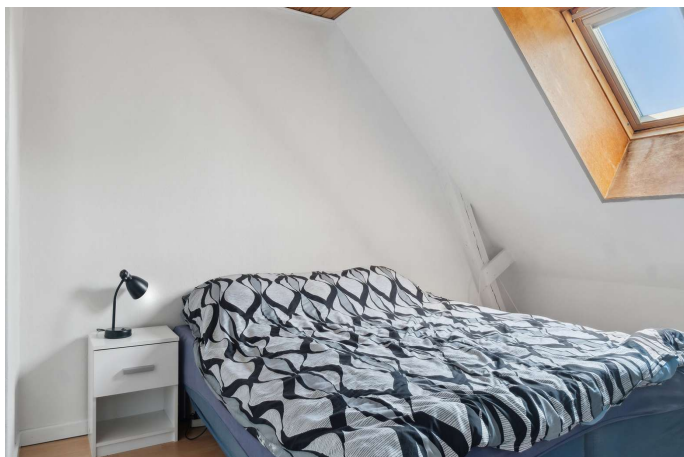




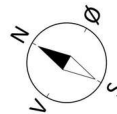
Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026

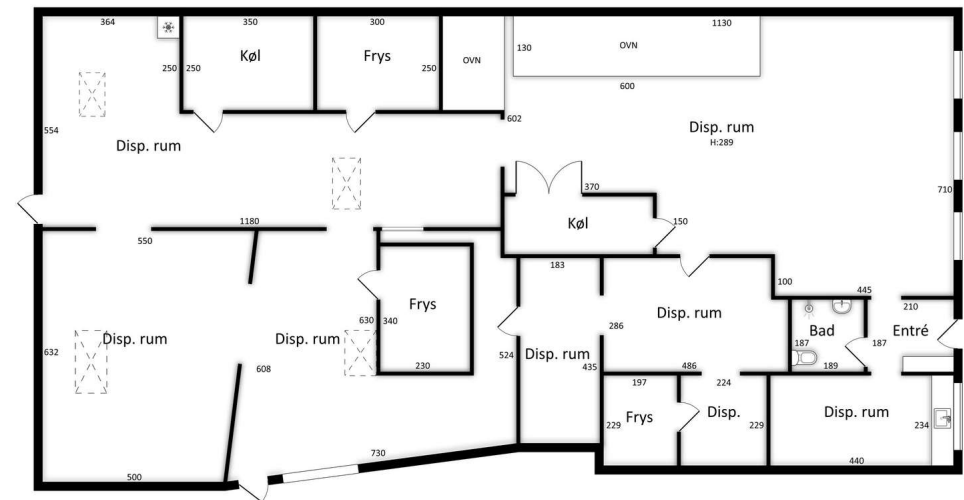
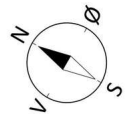


Dato: 08.03.2026



Floor plan showing various rooms and dimensions:

- Top Left:** Toi. (Toilet) 163, Gang 163, 134, 80.
- Middle Left:** Køkken (Kitchen) 220, 330, 215.
- Bottom Left:** Disp. (Dispenser) 215, Toi. (Toilet) 110, 105.
- Center:** Gang 132, 576.
- Right:** Butikslokale (Store) H:256, 828, 704, 755.



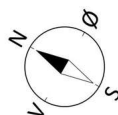
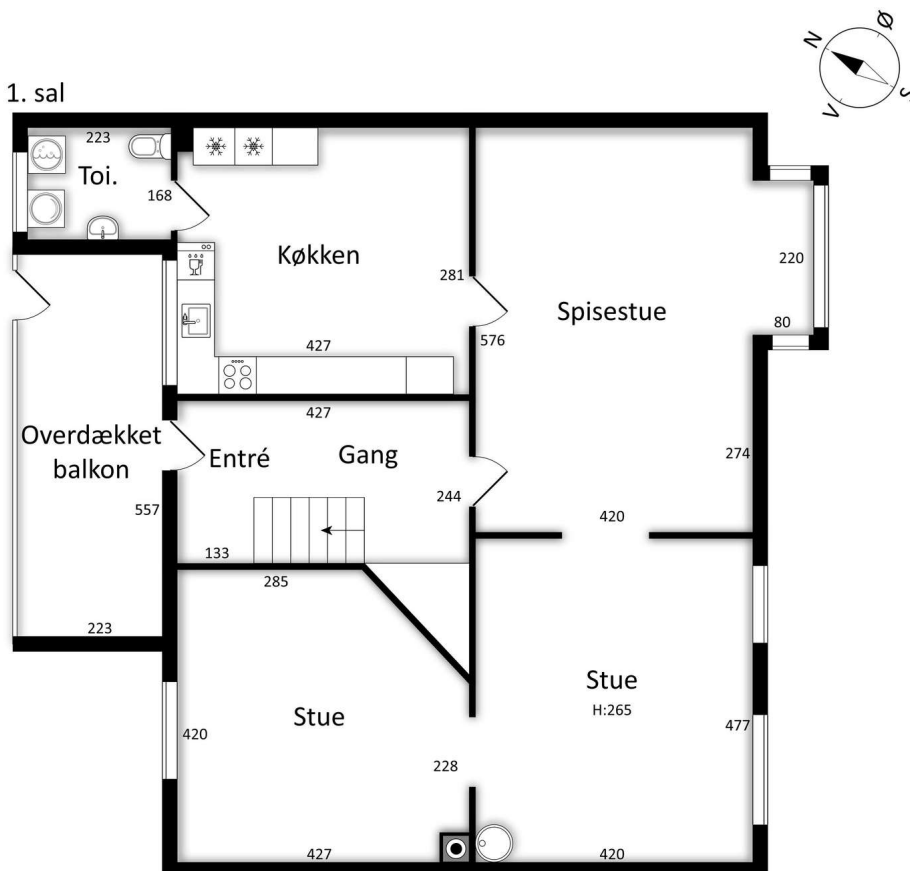
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 e**

Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

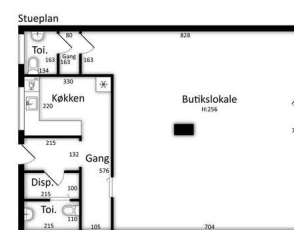
Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026

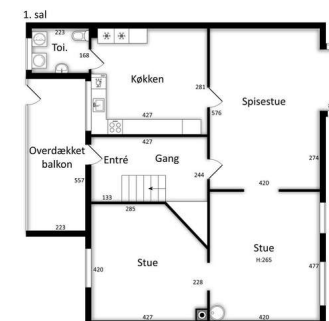
1. sal



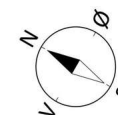
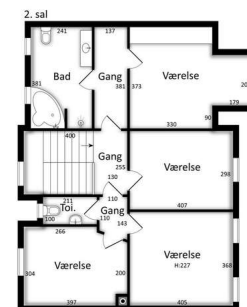
Stueplan



1. sal



2. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



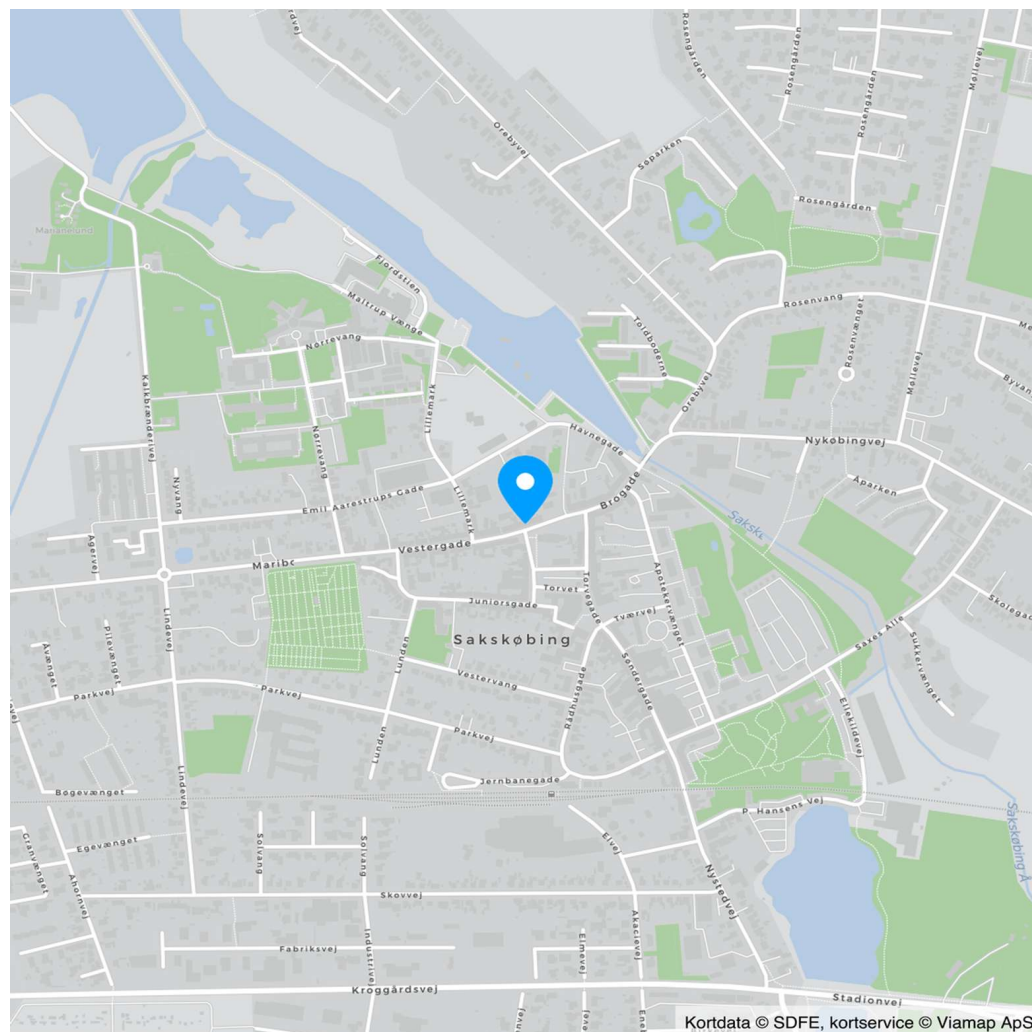
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026



Dato: 08.03.2026



Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

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.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.899 Forbrug: 49 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Offentlige planer:

Der er vedtaget etablering af dæmning i fjorden, hvortil ejendommen skal betale bidrag, når denne er færdig.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 24485-1  
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 08.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.825	Kontantpris	kr. 1.295.000
Grundskyld	kr.	14.956	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.650
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr. 1.311.650
Rottebekæmpelse	kr.	274	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	11.688		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.501		

#### 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 6.886 md. / 82.632 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.546 md. / 66.548 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Vestergade 12, 4990 Sakskøbing Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 24485-1 Ejerudgift/md.: kr. 2.958 <div>Dato: 08.03.2026</div>
<p><u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Gæld udenfor købesummen:</u></p> <p>Ved etablering af dæmning i Sakskøbing bliver ejendommen pålagt et årligt gebyr på kr. 3.319,- om året.</p>



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](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)