

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



Velholdt og indflytningsklar villa i Kettinge by

Kolkevej 6A

4892 Kettinge

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.935 kr.
Netto	3.932 kr.
Ejerudgift (md)	1.303 kr.
Boligareal	140 m ²
Kælderareal	10 m ²
Carport	27 m ²
Udhus	45 m ²
Grundareal	981 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1909
Sagsnummer	25439
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 30.04.2026



Velkommen til Kolkevej 6A! Her har du muligheden for at erhverve dig en yderst velholdt villa i Kettinge by. Her har du Nysted by med indkøb, butikker og et enormt hyggeligt havnemiljø lige rundt om hjørnet.

Boligen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du har adgang til huset badeværelse med toilet, brus og vask. Videre kommer du ind i den rummelige og lyse stue hvor du her både har plads til stort sofaarrangement og spisebord. Via fransk dør har du adgang til en mindre stue som eventuelt kan bruges til værelse.

I god forbindelse med stuemiljøet har du det rummelige køkken med adgang til bryggers. Fra bryggerset har du udgang til carporten samt trappe til første salen.

På første salen finder du en stor møblerbar repos samt to gode værelser.

Udvendigt på grunden har du småstensbelagt indkørsel med plads til et par biler. Ydermere carport og udhus med støbt gulv. Dette kunne benyttes som fint værksted eller bare opbevaring.

Haven fremstår dejlig nem og overskuelig.

Vi står klar med nøglerne, 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

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 30.04.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 30.04.2026



Værelse



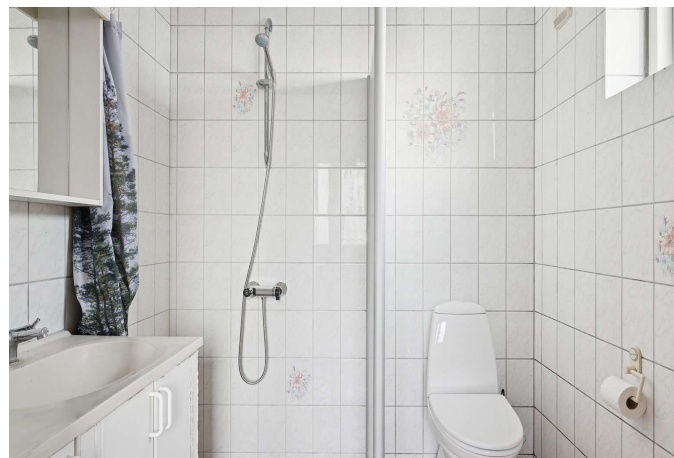
Værelse



Repos



Værelse



Badeværelse

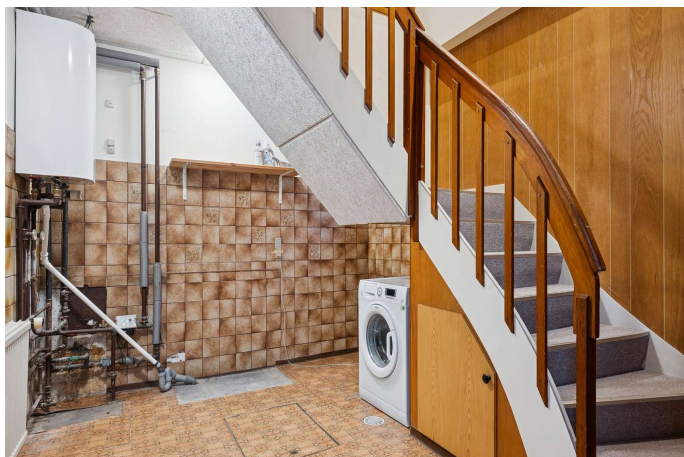


Bryggers

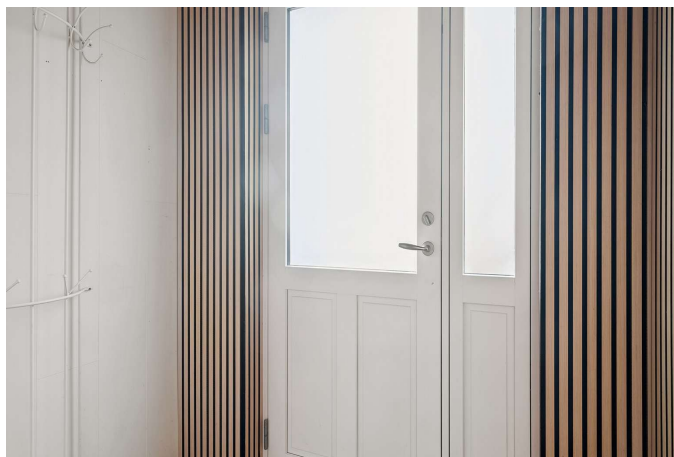
Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 30.04.2026



Bryggers



Entré



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

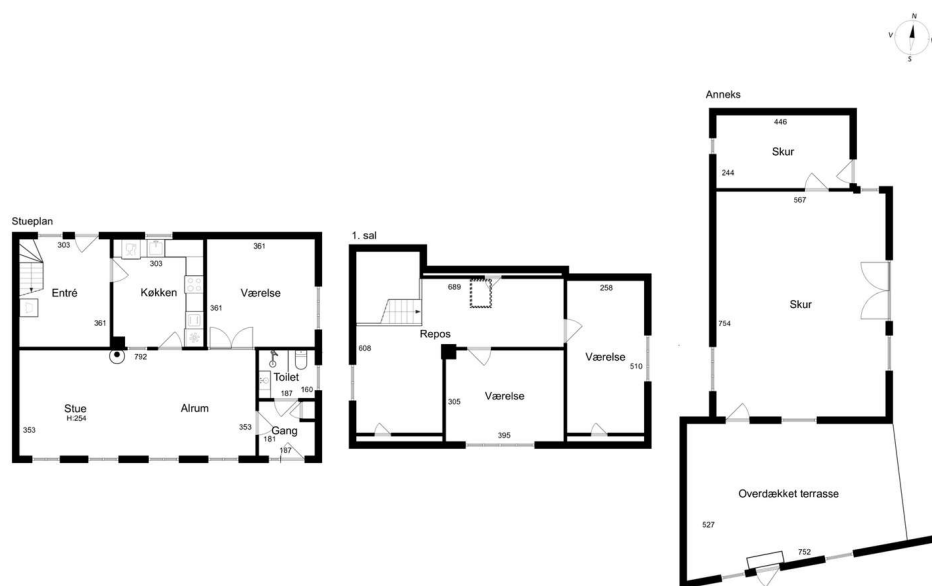
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

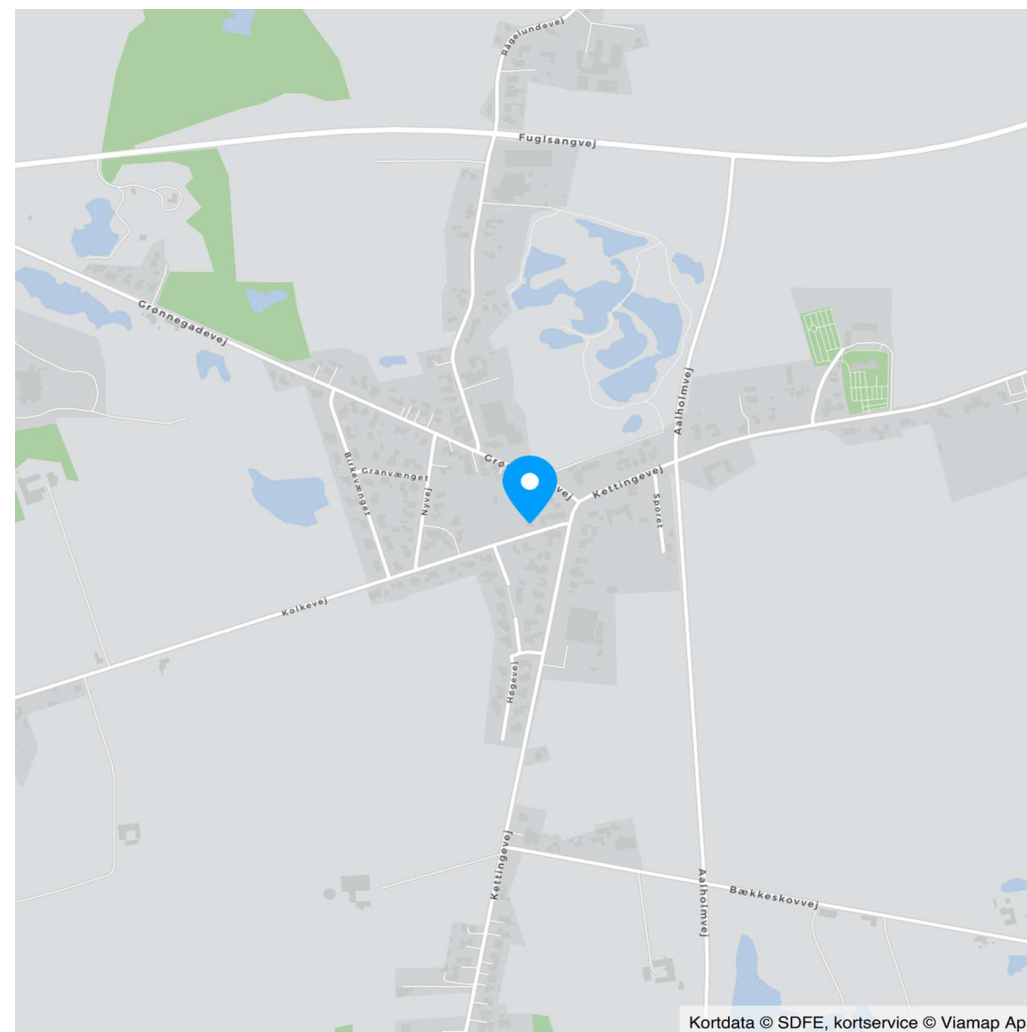
Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 30.04.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Dato: 30.04.2026

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge Kontantpris: kr. 895.000		Sagsnr.: 25439 Ejerudgift/md.: kr. 1.303	Dato: 30.04.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.		<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Der henvises til side 5	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 0 Udgiften er beregnet i år: 2025 Varmeinstallation: Fjernvarme Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn Oplysningerne stammer fra: Energimærke Vand: Privat vandforsyningsanlæg Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem			
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.			
<u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> 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 brand" og "undersøges nærmere" Energimærkning: Energimærke D			

Adresse: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.419	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.531	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Skorstensfejning	kr.	1.200	I alt	kr.	911.836
Rottebekæmpelse	kr.	174	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.	4.551			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.633		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.935 md. / 59.216 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.932 md. / 47.179 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: Kolkevej 6A, 4892 Kettinge
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25439
 Ejerudgift/md.: kr. 1.303

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone:

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.

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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.

Brændeovn

Der findes 1 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.



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