

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	545.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.022 kr.
Netto	2.407 kr.
Ejerudgift (md)	1.295 kr.
Boligareal	83 m <sup>2</sup>
Kælderareal	53 m <sup>2</sup>
Grundareal	643 m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1947
Sagsnummer	2026021
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>D</b>



## 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. 545.000

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

Dato: 04.05.2026



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 sal 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



Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

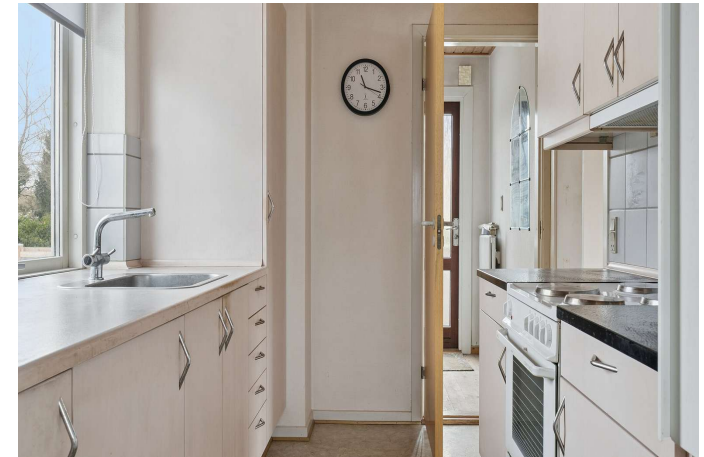
Dato: 04.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

Dato: 04.05.2026



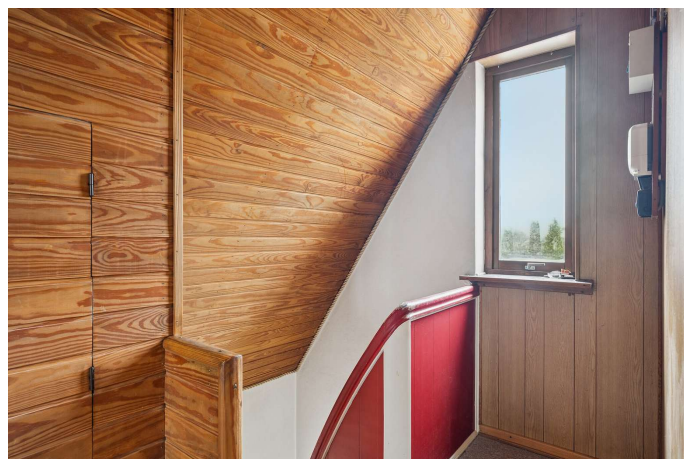
Stue



Stue



Entré og trappe til 1. sal



Repos



Værelse



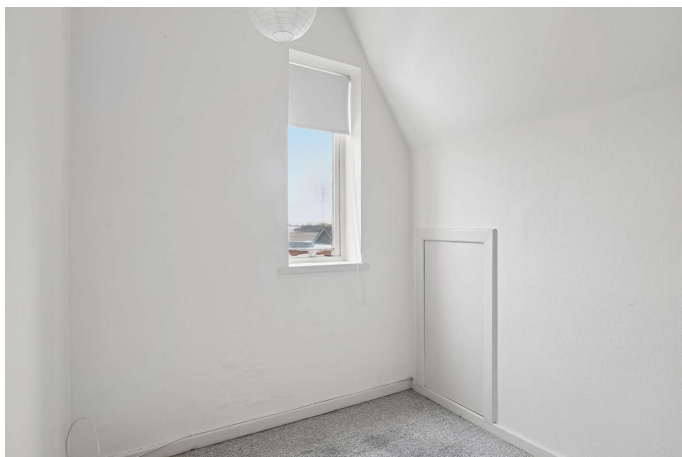
Værelse



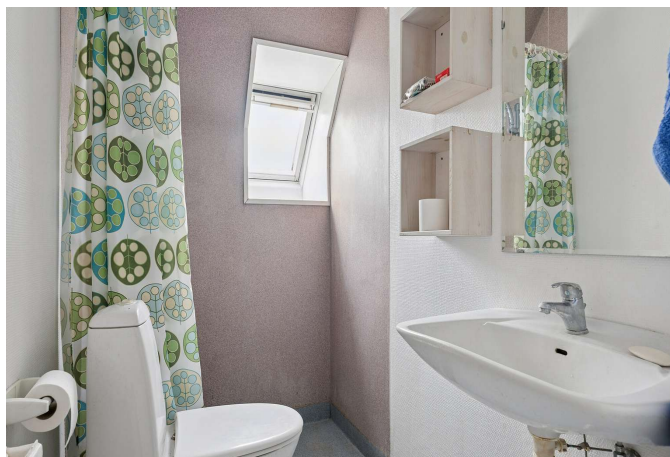
Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

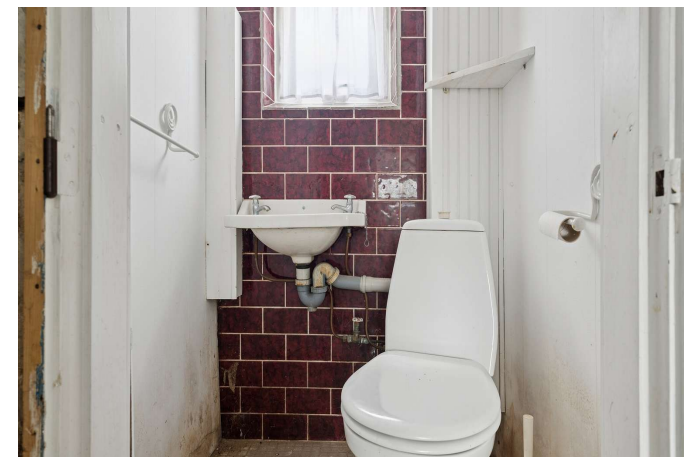
Dato: 04.05.2026



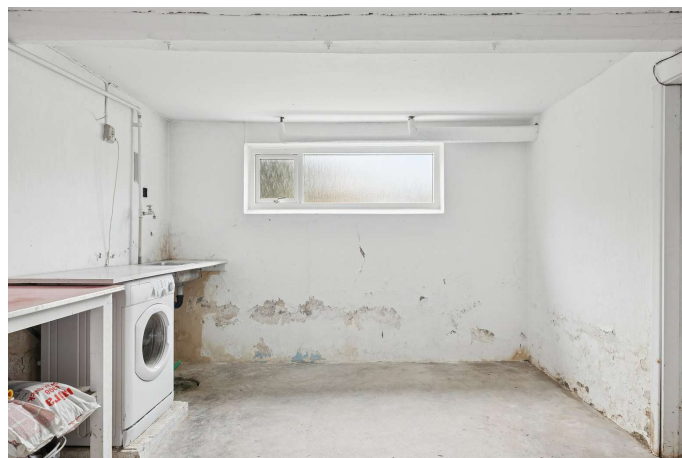
Værelse



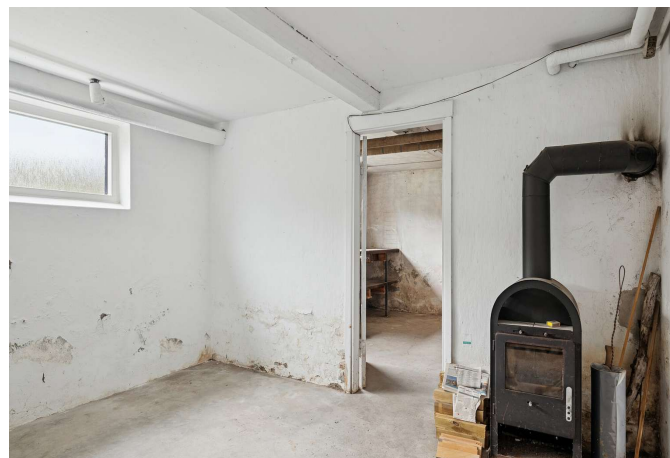
Badeværelse



Toilet i kælderen



Bryggers/Disp. rum i kælderen



Disponibelt rum i kælderen



Disponibelt rum i kælderen



Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

Dato: 04.05.2026



Disponibelt rum i kælderen



Trappe ned til kælderen



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET

**JOHN OLE HANSEN**

SIDEN 1984

Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

Dato: 04.05.2026



Udendørs



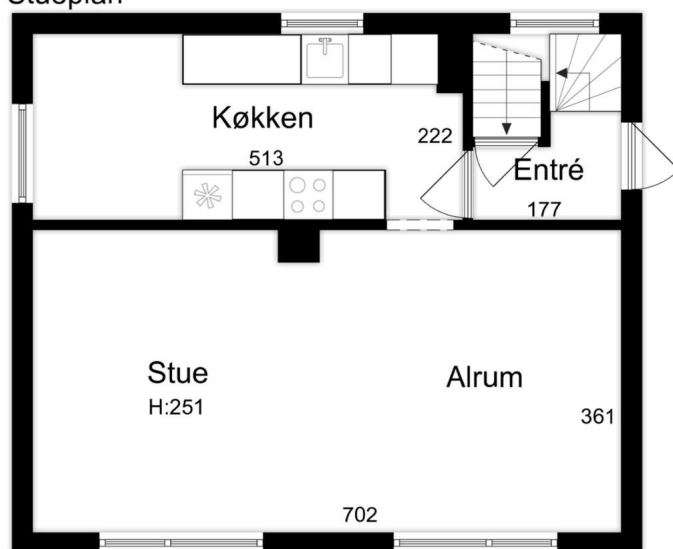
Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

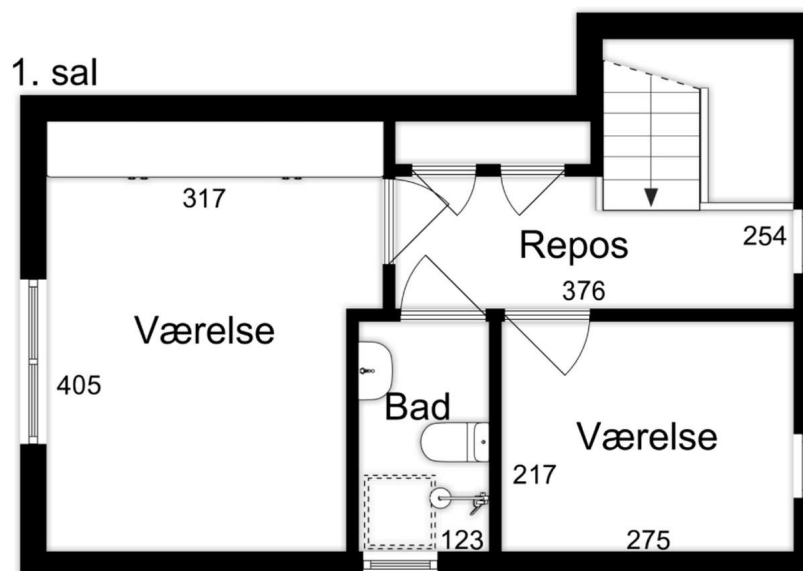
Dato: 04.05.2026



Stueplan



1. sal

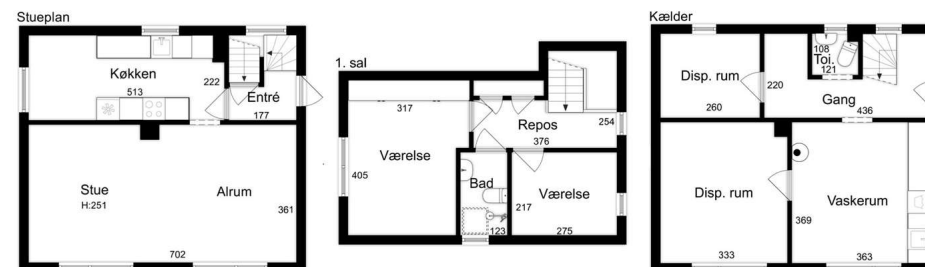
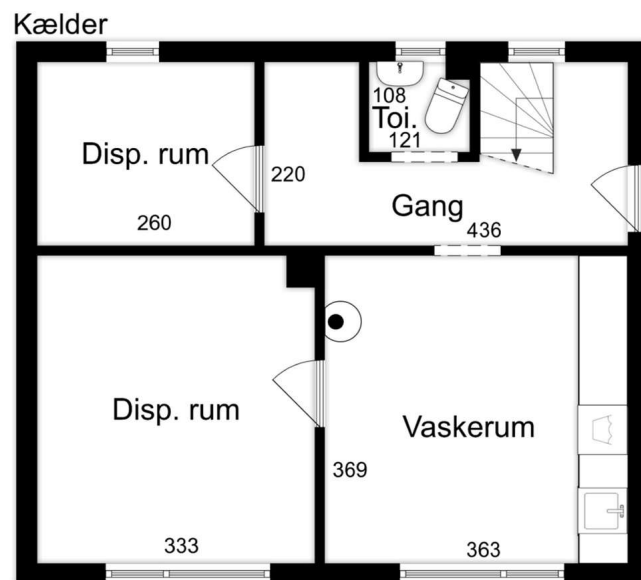




Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

Dato: 04.05.2026



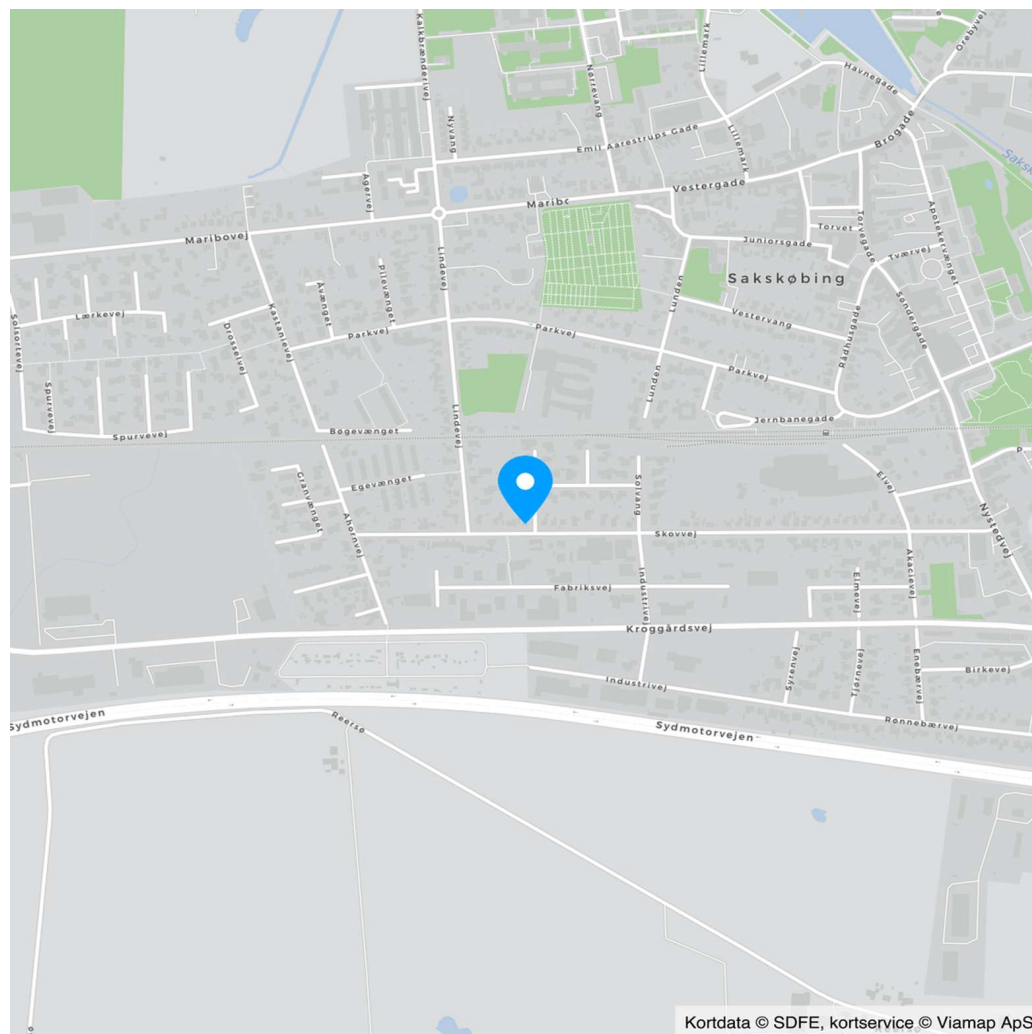
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

Dato: 04.05.2026





Dato: 04.05.2026

Kommuneplan SAKS B1 - Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

Dato: 04.05.2026

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 forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens 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 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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 545.000

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

Dato: 04.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.787	Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	2.010	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	6.866	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	566.901
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.540			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.022 md. / 36.266 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.407 md. / 28.889 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: Skovvej 82, 4990 Sakskøbing Kontantpris: kr. 545.000	Sagsnr.: 2026021 Ejerudgift/md.: kr. 1.295	Dato: 04.05.2026
<b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b> 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.	<b>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</b> Nr. 5: hovedstol kr. 449.000 Nr. 6: hovedstol kr. 63.000 Nr. 7: hovedstol kr. 108.000	

#### 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 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.

#### 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.





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

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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

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