

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



Charmierende muremestervilla i Sakskøbing - En perle fra 1938

## Parkvej 4 4990 Sakskøbing

Pris	1.650.000 kr.
Udbetaling	85.000 kr.
Brutto	9.002 kr.
Netto	7.174 kr.
Ejerudgift (md)	1.930 kr.
Boligareal	295 m <sup>2</sup>
Kælderareal	85 m <sup>2</sup>
Garage	20 m <sup>2</sup>
Carport	35 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.215 m <sup>2</sup>
Værelser	12
Antal plan	3
Byggeår	1938
Sagsnummer	24498
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ C + C

## 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: Parkvej 4, 4990 Saksøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



Velkommen til denne enestående muremestervilla, tegnet af arkitekt Einar Ørnsholt og opført i 1938. Med et rummeligt boligareal på hele 295 kvadratmeter tilbyder denne villa en unik kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Ved ankomsten mødes du af en indbydende entré med smukt klinkegulv, der fører videre til en mellemgang med rigelig garderobeplads og direkte adgang til en skøn terrasse.

I stueplan finder du to lyse værelser samt et praktisk toilet. Det store spisekøkken er ideelt for madentusiaster, mens de tre stuer byder på både hygge og funktionalitet. Fra den ene stue er der udgang til en stor terrasse og haven, hvor man kan nyde de solrige dage. Brændeovnen i den ene stue skaber ekstra varme og atmosfære, mens det flotte sildebensparketgulv tilfører elegance.

På første sal breder sig en stor fordelingsgang, som leder til fem gode værelser med masser af garderobeplads. To af værelserne har direkte adgang til en rummelig tagterrasse - perfekt til afslapning under åben himmel. Badeværelset er stort og veludstyret med toilet, badekar, bruseniche samt et stilfuldt bademiljø med to håndvaske. Derudover findes der også et separat toilet med håndvask.

Kælderen på 85 kvadratmeter giver yderligere plads til opbevaring eller hobbyaktiviteter og rummer en stor garage med vippeport. Dobbeltcarporten lige ved gaden sikrer en nem parkering. Den ugenerede have er lukket og velbeplantet - et sandt fristed midt i byen.

Beliggende centralt i Saksøbing by er ejendommen tæt på togstationen, daginstitutter, skole, et væld af fritidsaktiviteter samt diverse indkøbsmuligheder. Her får du også glæde af den omkringliggende natur ved skoven og den hyggelige lystbådehavn.

### 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: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



Have



Køkken



Køkken

Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



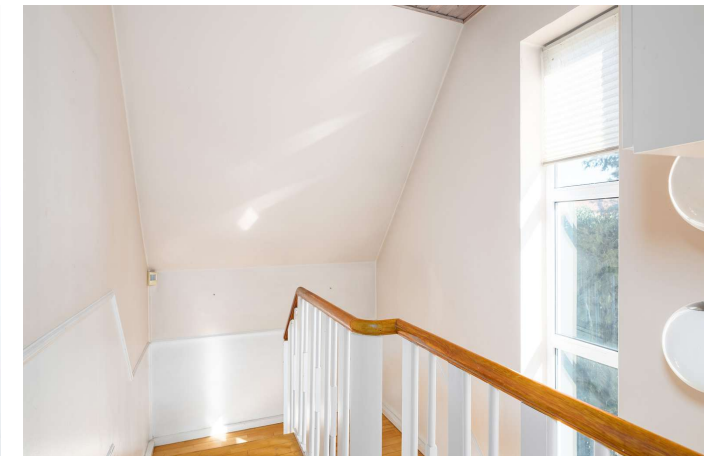
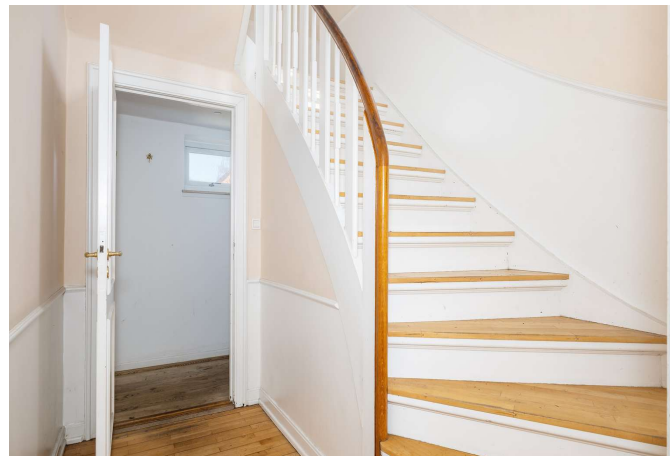
Stue



Toilet



Entré

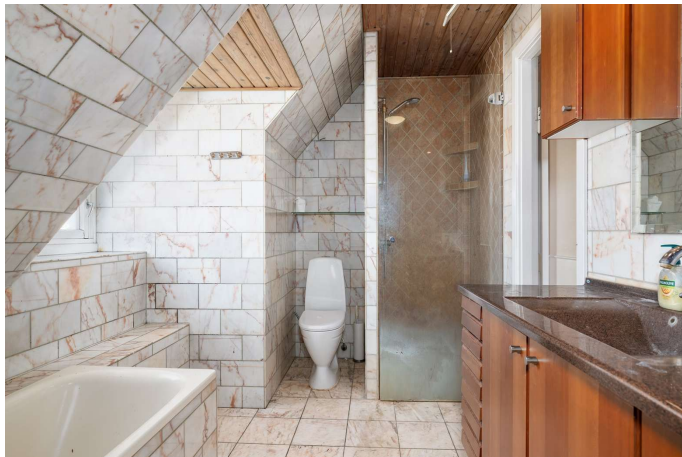


Repos

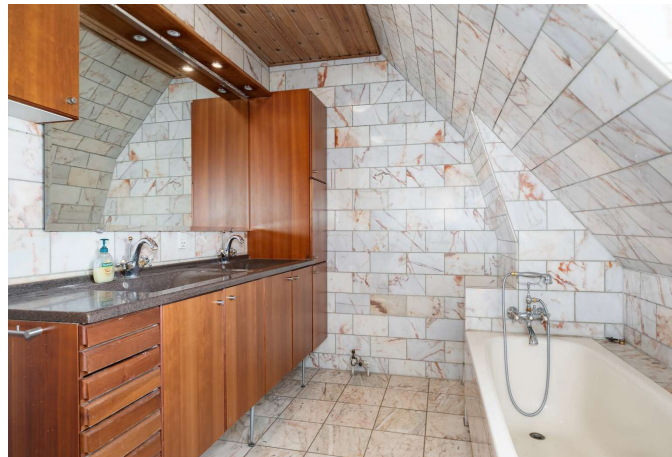
Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Toilet



Værelse

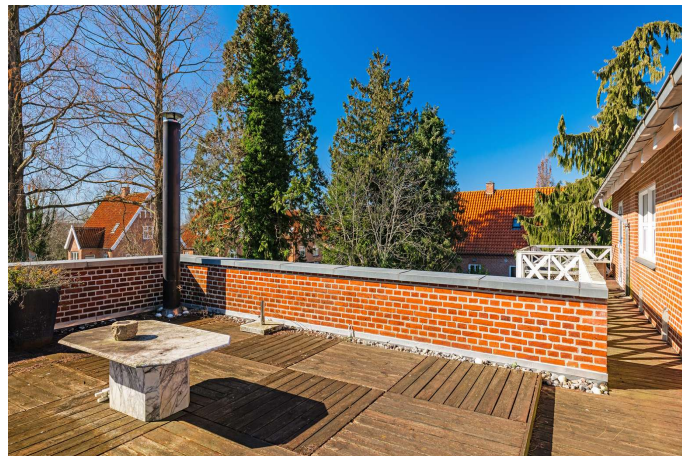
Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



Værelse



Kælder



Kælder

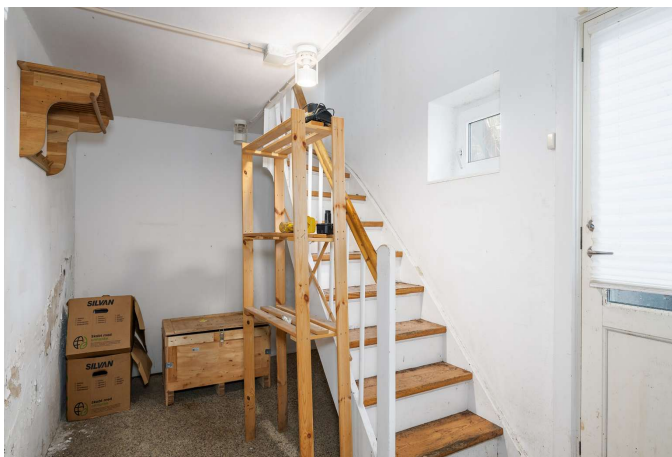
Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



Kælder



Kælder

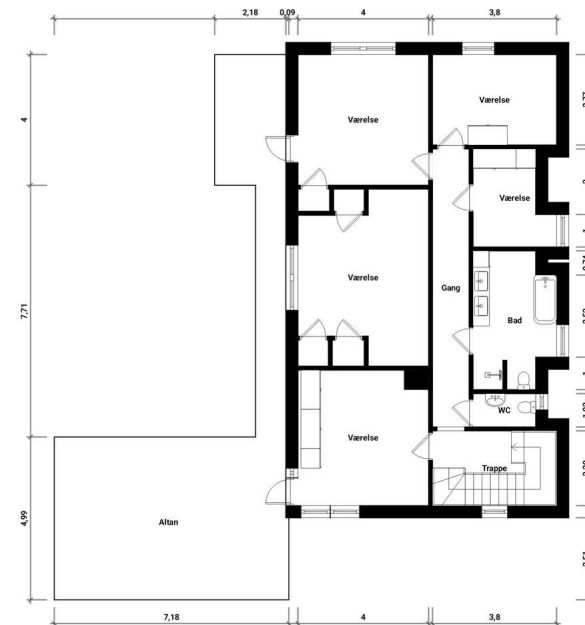
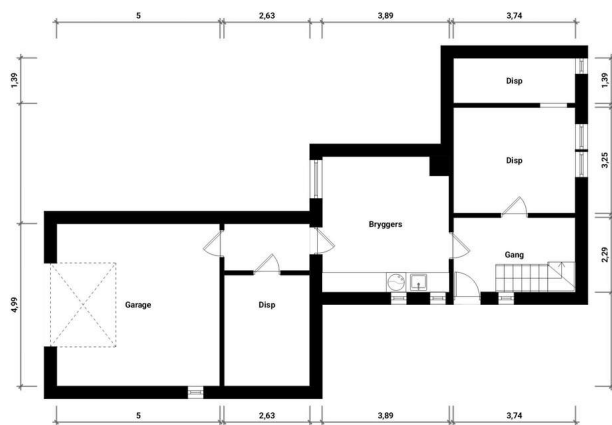


Set fra vejen

Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

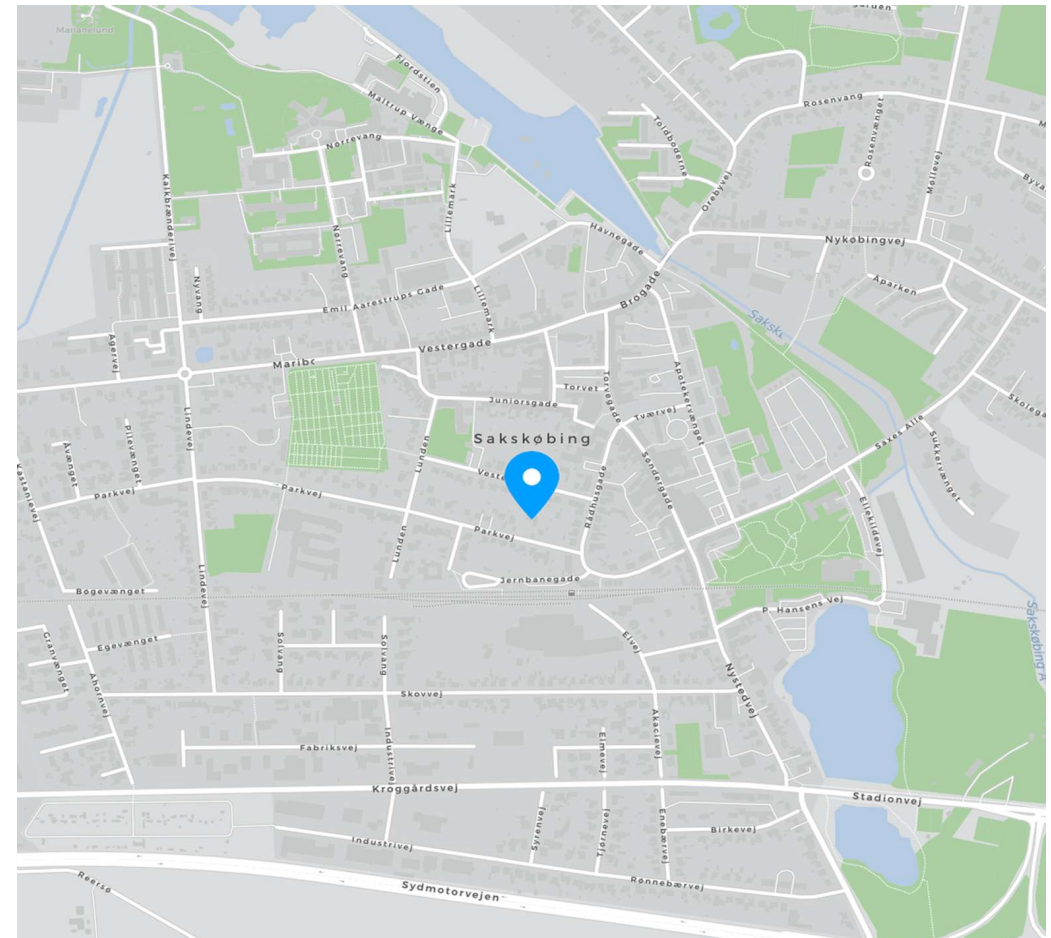
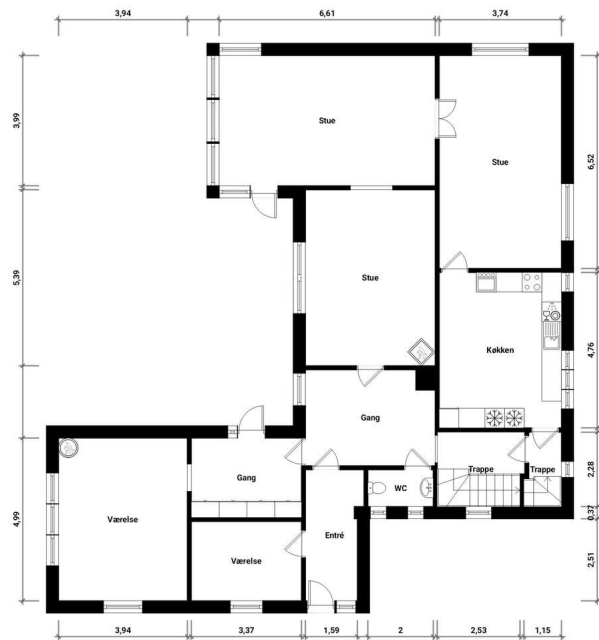
Dato: 10.06.2026



Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026



Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 22an Sakskøbing Markjorder  
BFE-nr.: 5437482  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1938

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.928.000  
Grundværdi: 258.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.542.400  
Grundlag for grundskyld: 206.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.215 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 295 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 85 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 35 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.04.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 16.11.2004 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan SAKS B1 - Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd

**Anvendelsesbegrænsninger**

Bevaringsværdi  
Ejendommen har Bevaringsværdi 6.

Tilbehør:

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

Vaskemaskine mrk.: AEG, 2 stk. køleskab mrk.: Gorenje, Indbygningsovn mrk.: Blomberg (ikke garanti for funktion), Emhætte mrk.: Blomberg, Glaskeramisk komfur, mrk.: Gram, Opvaskemaskine mrk.: ASKO. 2 stk. brændeovne, årgang og mrk.: ukendt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Præmie og dækning er anslået. Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.420 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2018

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C + C

Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.866	Kontantpris	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	3.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.838
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	1.683.588
Rottebekæmpelse	kr.	248			
Husforsikring	kr.	7.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.154			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.002 md. / 108.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.174 md. / 86.092 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Parkvej 4, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 24498  
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 10.06.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.523.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 645.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Renovation:**

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

**Jordforurening**

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.

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



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



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk