

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



Hyggelig rødstensvilla nær Nysted / evt. flexbolig

Kettingevej 67

4892 Kettinge

Pris	650.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.638 kr.
Netto	2.898 kr.
Ejerudgift (md)	1.020 kr.
Boligareal	138 m ²
Kælderareal	3 m ²
Udhus	34 m ²
Grundareal	788 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1927
Sagsnummer	2026110
Ejendomstype	Villa
Energimærke	G

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: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026



Velkommen til Kettingevej 67.

Er du førstegangskøber, og kunne tænke dig at finde et hus, hvor du kan sætte dit eget præg samt både bo centralt og i landlige omgivelser, så er denne bolig måske lige noget for dig.

Huset kan også anvendes som flexbolig/fritidshus.

Kettinge er en hyggelig landsby, om sommeren kan man benytte Kettinge friluftsbad. Den tidligere grusgrav er omdannet til en hyggelig naturpark med rigt dyreliv og dejlige gangstier m.m. Sportshal til de aktive og et godt og aktivt lokalsamfund. Købmand er også lige i nærheden.

Huset er omkranset af en dejlig have med plads til familie hygge på terrassen og boldspil på græsplænen, flot kastanjetræ, æbletræ og anden variation af buske og planter. Skønt "gårdmiljø" mellem huset og bagbygningen, hvor man kan tilbringe hyggelige stunder sammen med familien.

Huset er indrettet med:

Entré/bagindgang med trappe til 1. sal. Køkken alrum med plads til spisebord og dejligt kig til den hyggelige gårdhave. Stor 2-delt opholdsstue. Gang/entré, Badeværelse med brusekabine, toilet og vask.

Førstesalen er udnyttet med møblerbart repos samt 4 værelser.

Endvidere udhus med vaskerum/bryggers samt lille værksted. Carport.

Ring og hør nærmere.

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: Anne Bogø Rasmussen

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: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026



Spisestue/stue



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

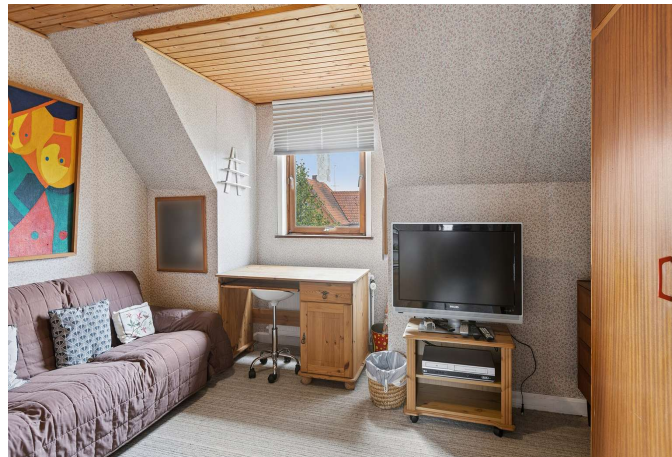
Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026



Værelse



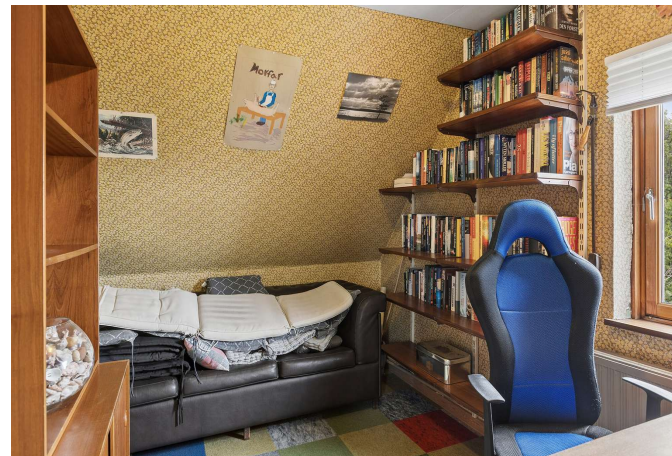
Værelse



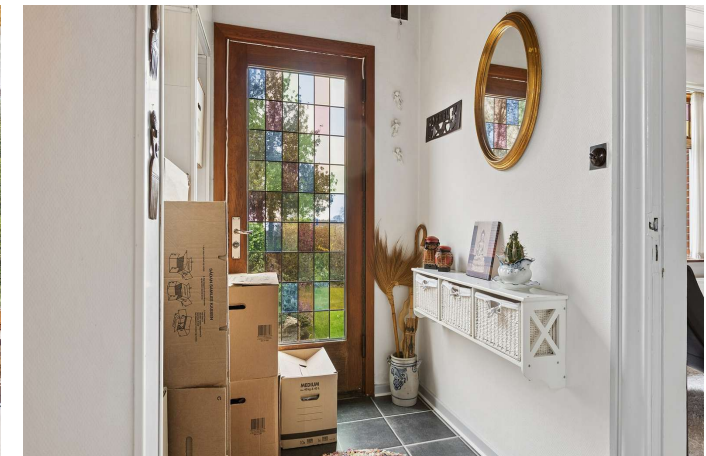
Møblerbart repos



Møblerbart repos



Værelse

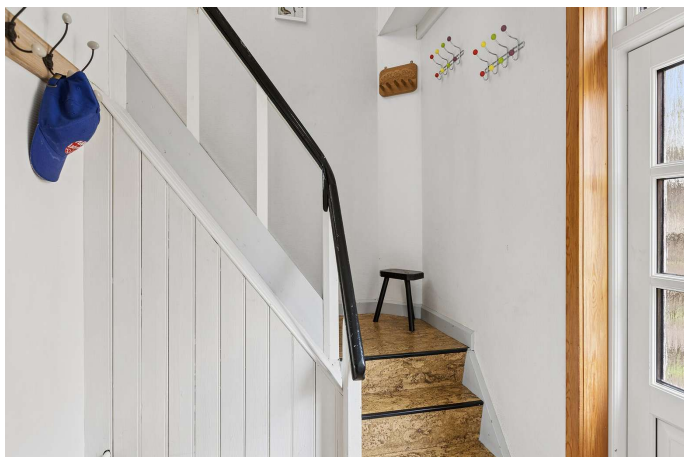


Entrè

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

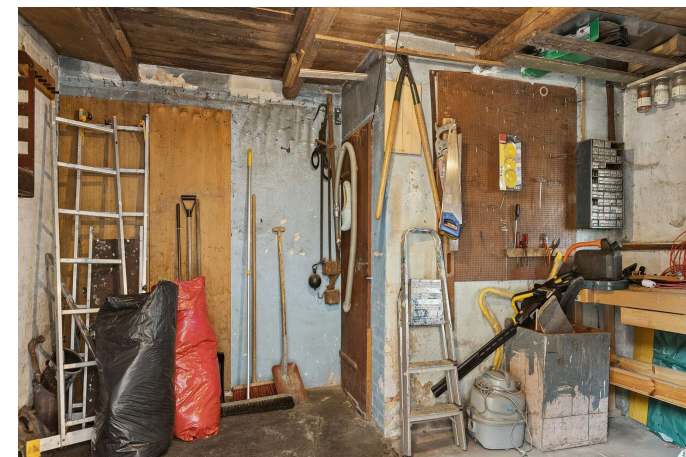
Dato: 14.09.2026



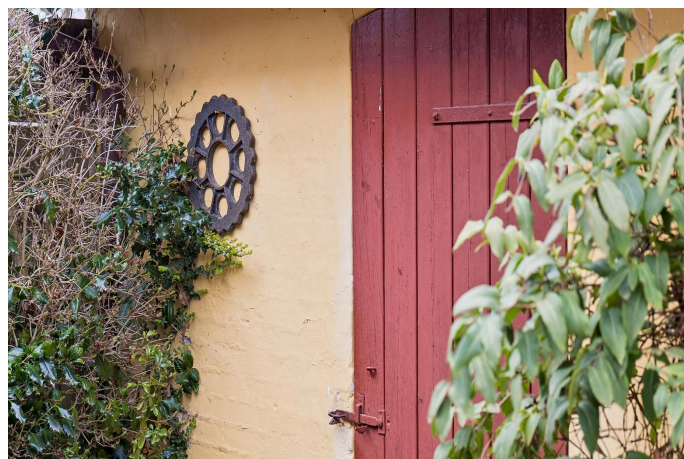
Opgang



Bryggers/Udhus



Udhus



Lidt stemning



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

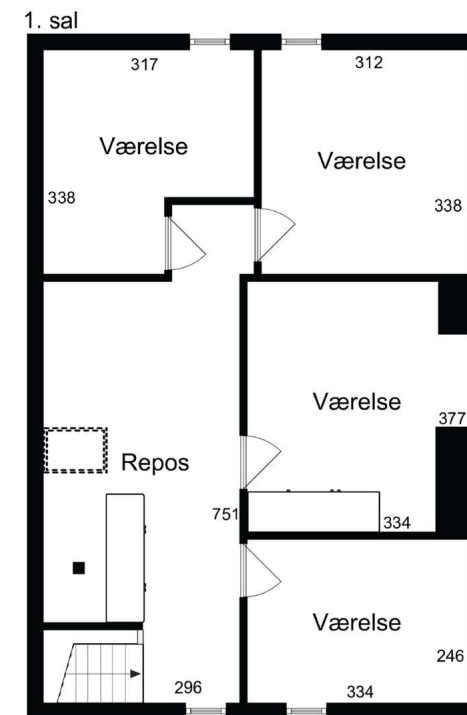
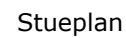
Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026



Dato: 14.09.2026

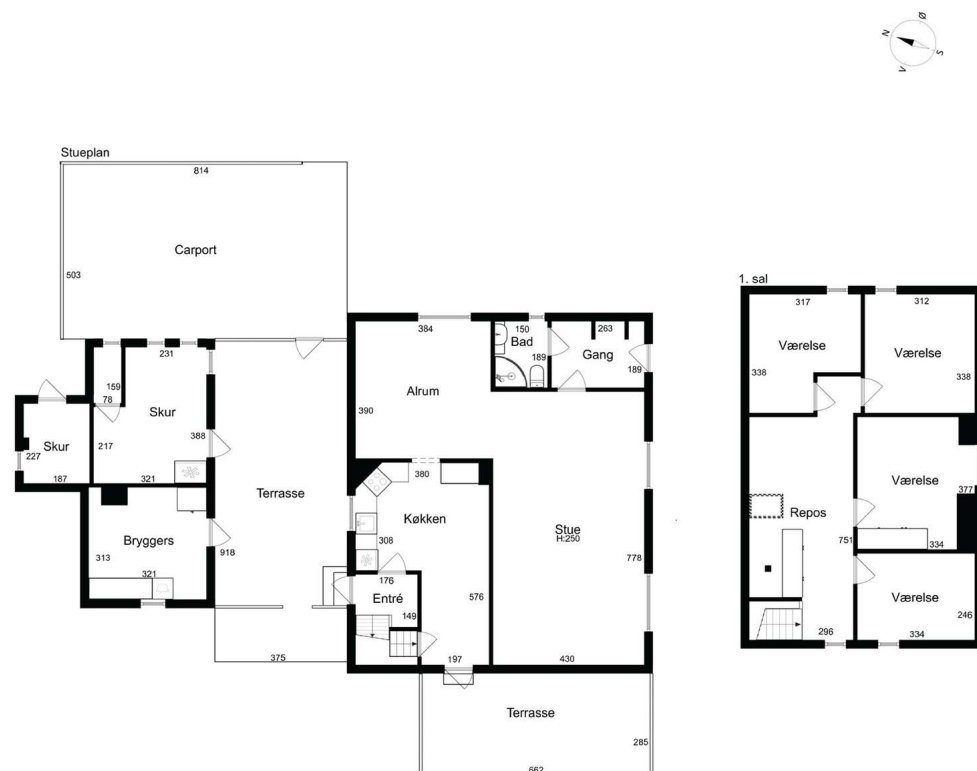


1. sal

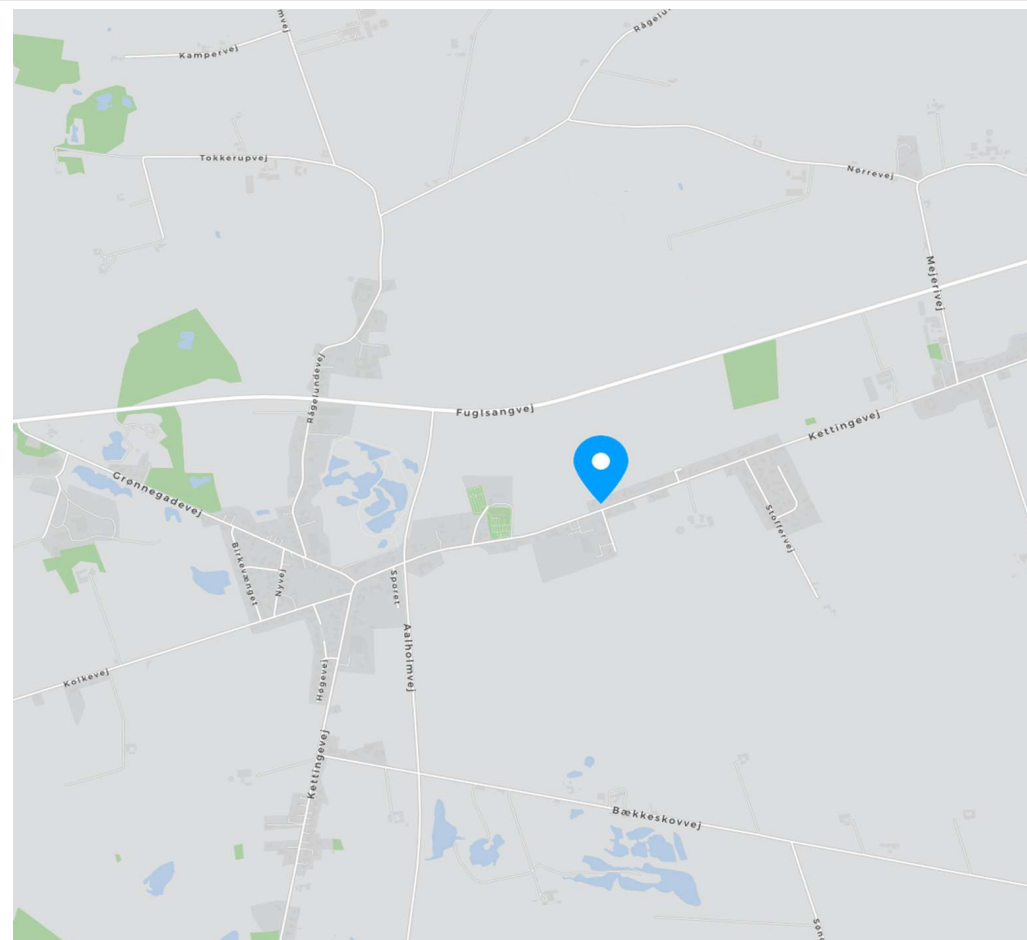
Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026



Plantegning



Dato: 14.09.2026

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. 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:

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

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.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 51.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

OBS - sælger har luft til luft varmepumpe i ejendommen. Der er på nuværende tidspunkt ikke nogen olietank, der vil blive sat en ny (brugt olietank) op på sælgers regning, når man ved om en kommende køber vil fortsætte med oliefyr.

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

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

Energimærkning: Energimærke G

Adresse: Kettingevej 67, 4892 Kettinge
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 2026110
Ejerudgift/md.: kr. 1.020

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.722	Kontantpris	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	1.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	5.091	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	177	I alt	kr.	675.750
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 12.236			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.638 md. / 43.655 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.898 md. / 34.781 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kettingevej 67, 4892 Kettinge Kontantpris: kr. 650.000	Sagsnr.: 2026110 Ejerudgift/md.: kr. 1.020	Dato: 14.09.2026
<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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 33.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



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 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

www.john-ole.dk



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk