

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



Kaløvej 20

4990 Sakskøbing

Pris	3.900.000 kr.
Udbetaling	195.000 kr.
Brutto	21.195 kr.
Netto	16.894 kr.
Ejerudgift (md)	1.722 kr.
Boligareal	344 m ²
Kælderareal	8 m ²
Udhus	96 m ²
Grundareal	2.042 m ²
Værelser	11
Antal plan	2
Byggeår	1687/2021
Sagsnummer	2026160
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Unik liebhaverejendom - parklignende grund og meget smuk villa/flexbolig

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: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Velkommen til denne enestående landvilla/flexbolig, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Oprindeligt bygget i 1687 til Birkedommeren, har denne ejendom gennemgået en omfattende renovering fra kælder til kvist, hvilket gør den til et perfekt hjem for dem, der søger både stil og funktionalitet. Med et imponerende boligareal på 344 m² er der masser af plads til hele familien eller flere generationer. Ejendommen er udstyret med energieffektive tiltag i form af jordvarme og 3-lags vinduer.

Du har skoven lige i nærheden, vidunderlig grund/park med mulighed for hestehold, høns, får eller noget helt andet. Sælger lejer cirka 2.500 m² jord med af godset for kr. 3.662 om året, og dette kan overtages. Udover det har man de 2.042 m² grund man selv ejer, meget flot anlagt, her er taget hensyn til biodiversitet, stor variation af frugttræer, buske, tehus, legehuse og nydelse for både børn og voksne. Dyrk dine egne grøntsager eller bare have grunden som naturgrund, og nyde det rige dyre- og fugleliv. Flere terrasser/steder hvor man kan sidde og nyde en god frokost eller andet, her kan man samle venner og familie til hyggeligt samvær.

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: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026

Indeholder: Hall med original dobbeltdør. Her har du en snedkerlavet trappe til 1. sal, loft til kip, flotte murstensvægge og flisegulv. Køkken-alrum med køkken i træ, flisegulv, brændeovn og spots. Gæste-/børneværelse med trægulv. Soveværelse med trægulv, murstensvægge og synligt bindingsværk. Entré med flisegulv. Stort badeværelse med flisegulv, bruseniche, badekar, toilet, vask, skabe og spots. Bryggers med flisegulv, jordvarmeanlæg, masser af skabsplads og stik til vaskemaskine og tørretumbler. Stor opholdsstue med trægulv og udgang til gårdhaven. Endnu et stort værelse med trægulv. Der er synlige loftbjælker i hele stueetagen.

1.sal: 144 m2 indrettet som en lejlighed godkendt i 2021 med nyere vinduer. Køkken-alrum med Junckers bøgemarketgulv, Ikea køkken, brændeovn og udgang til terrasse. Badeværelse med flisegulv, toilet, bruseniche, vask og skabe. Værelsesafdeling med 2 børne-/gæsteværelser og et stort soveværelse med egen terrasse og direkte adgang til loftrummet henover udhuset.

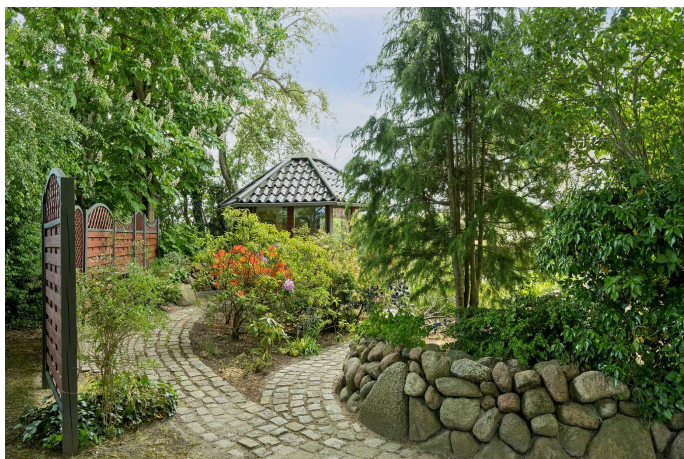
Desuden en stor udbygning som indeholder garage, værksted, 2 hestebokse og stort loftrum delt i 2.

En sjælden udbudt ejendom.

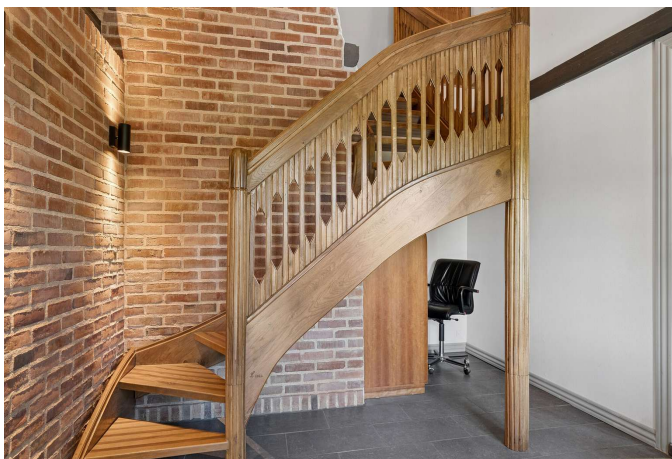
Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

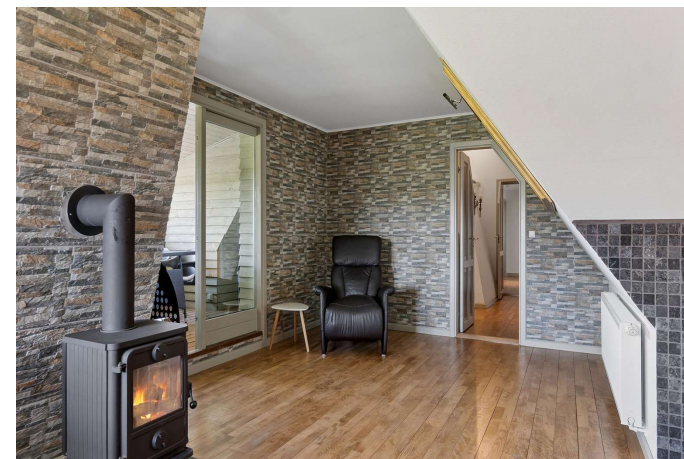
Dato: 26.06.2026



Set fra haven



Hall



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Spisestue 1. sal



Køkken 1. sal

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Køkken 1. sal



Køkken 1. sal



Terrasse 1. sal



Badeværelse 1. sal



Badeværelse 1. sal



Soveværelse 1. sal

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Soveværelse 1. sal



Terrasse 1. sal



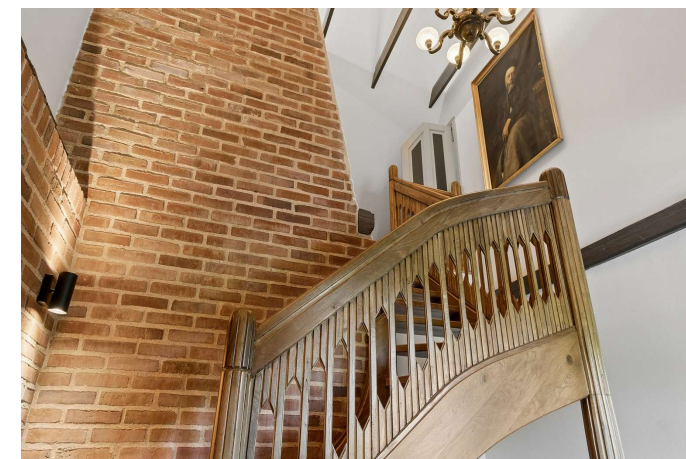
Gang 1. sal



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Hall

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Køkken



Stue



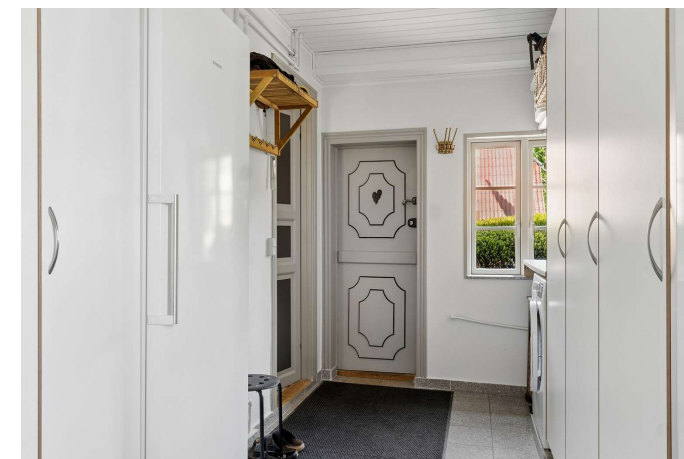
Stue



Værelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Entré



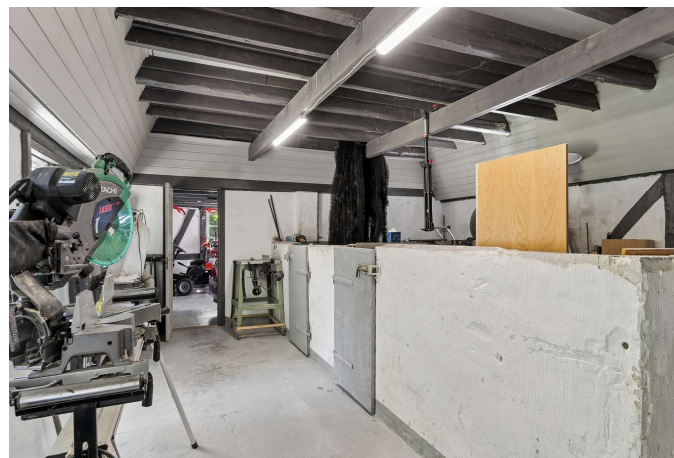
Loftrum



Motionsrum



Værksted



Hestebokse



Garage

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: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Udendørs



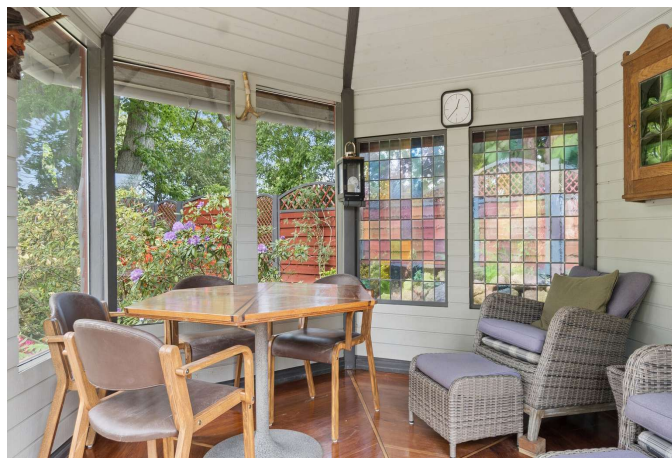
Udendørs



Set fra vejen



Tehus



Tehus



Set fra gårdspladsen

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



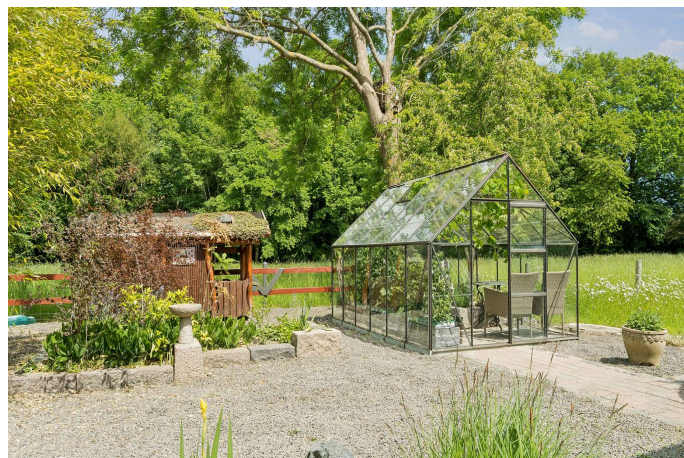
Terrasse



Set fra gårdspladsen



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven

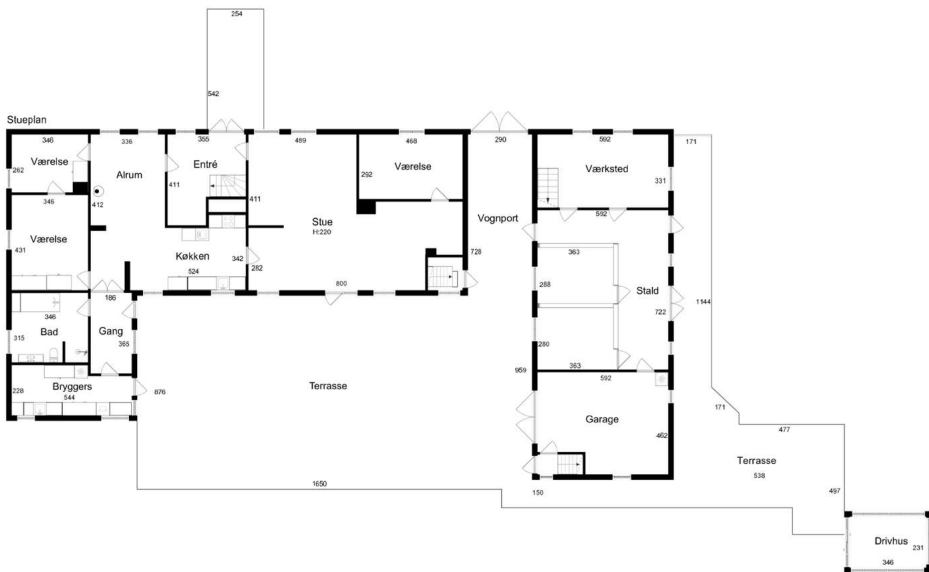


Have

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

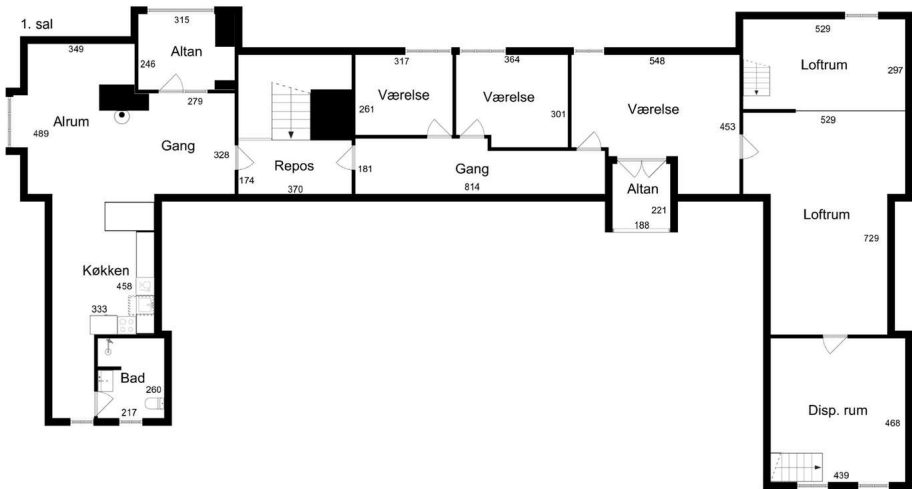
Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

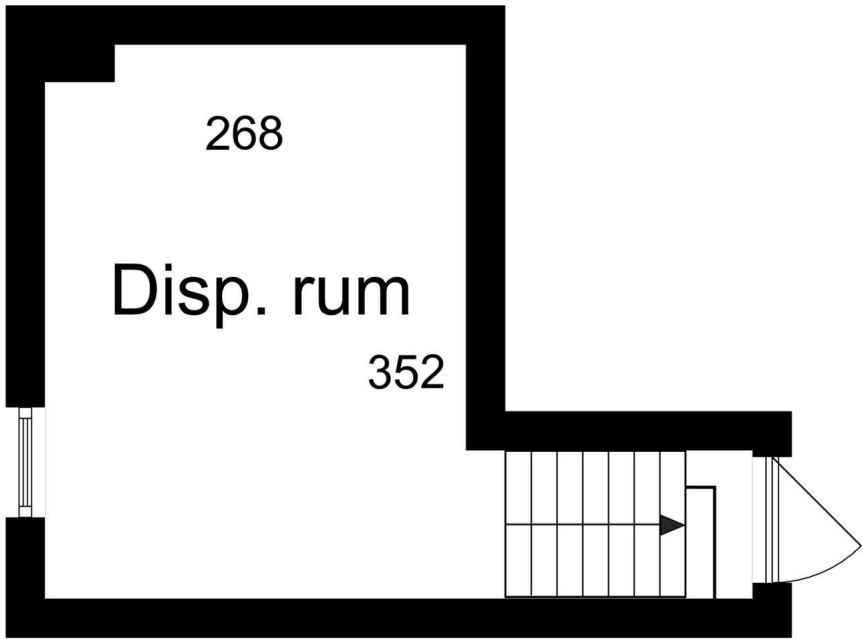
Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan

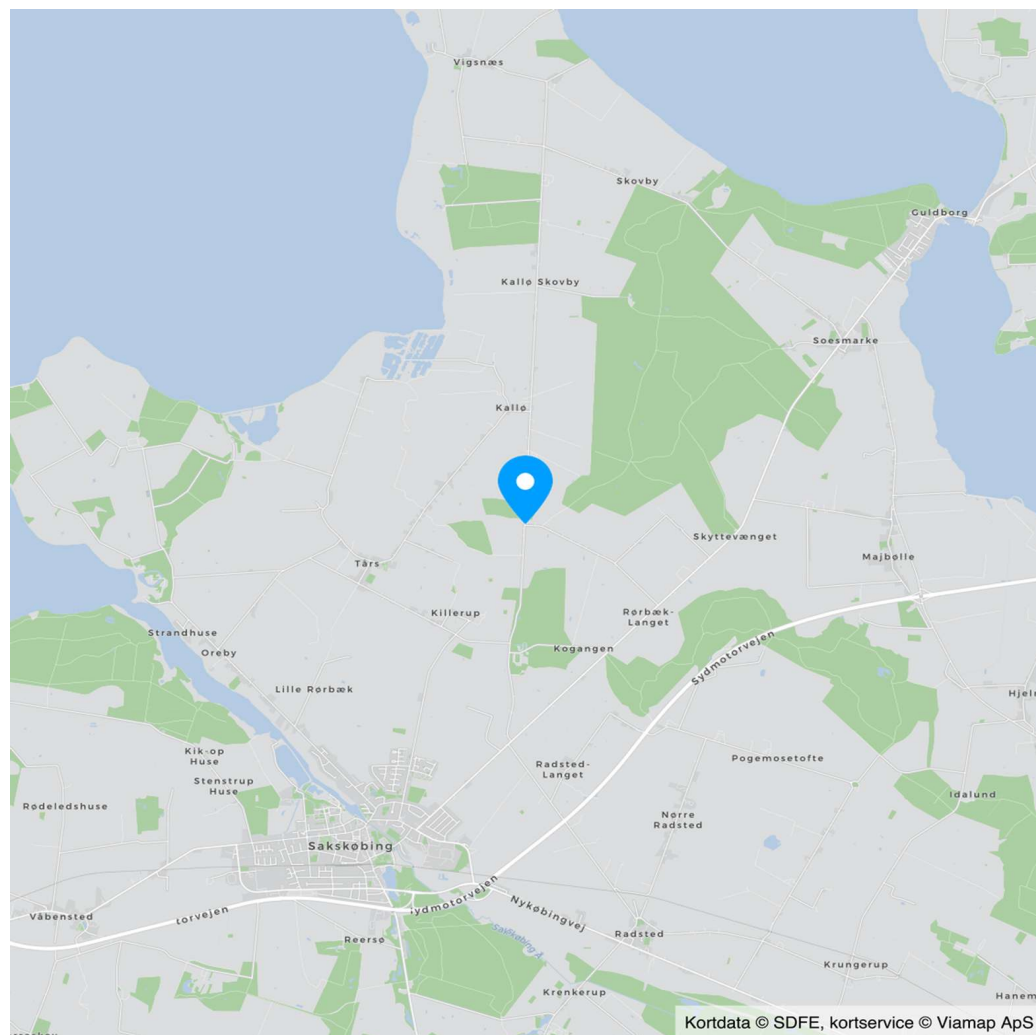
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026



Dato: 26.06.2026

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 haft et samlet forbrug på el/varme på kr. 21.245,31

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 3.900.000

Sagsnr.: 2026160
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb			
Ejendomsværdiskat	kr.	5.577		Kontantpris	kr.	3.900.000	
Grundskyld	kr.	2.340		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250	
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.580	
Husforsikring	kr.	7.700		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	284		I alt	kr.	3.954.830	
Skorstensfejning	kr.	1.000					
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	20.660			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.195 md. / 254.343 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.894 md. / 202.730 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: 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Kaløvej 20, 4990 Sakskøbing Kontantpris: kr. 3.900.000	Sagsnr.: 2026160 Ejerudgift/md.: kr. 1.722	Dato: 26.06.2026
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. 1: hovedstol kr. 1.443.000 Nr. 2: hovedstol kr. 290.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den

aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Leje af jord

Sælger lejer et stykke jord af godset på cirka 2.500 m2 for en pris på kr. 3.662 i 2026. Godset har tilkendegivet at man kan fortsætte lejen af jorden.

Påbud fra kommunen om forbedring af rensning af spildevand:

Der henvises til skrivelse fra Guldborgsund Kommune, Forbedring af rensning af spildevand, dog tidligst forår / sommer 2026.



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



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk