

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



Udlejet hus centralt i Sakskøbing by.

## Møllevej 25

4990 Sakskøbing

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| PRIS                     | 595.000            |
| UDBETALING               | 30.000             |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 3.342              |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 2.700              |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 1.061              |
| BOLIGAREAL               | 71 m <sup>2</sup>  |
| UDHUS                    | 5 m <sup>2</sup>   |
| GRUNDAREAL               | 186 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE                  | 3                  |
| ANTAL PLAN               | 1                  |
| BYGGEÅR                  | 1910               |
| SAGSNUMMER               | 24438              |
| EJENDOMSTYPE             | Villa, 1 fam.      |
| ENERGIMÆRKE              | <b>E</b>           |

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Møllevej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025

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



### Beskrivelse:

Leder du efter et godt udlejningshus, så kig med her.

Huset her er lejet ud til kr. 5.900 eks. forbrug månedligt. Huset er med pudset facade og ligger centralt i byen. I Sakskøbing er der både skole, togstation, indkøbsmuligheder, gågade m.m. Huset har rødt tegtag og udover de 71 m2 beboelse er der et udhus. Huset opvarmes med el og pilleovn, der er mulighed for at indlægge fjernvarme i ejendommen.

Huset indeholder: Entre med flisegulv. Opholdsstue med varmepumpe og pilleovn. Spisestue med gipsloft. Køkken med flisegulv og udgang til gården. Bryggers med stik til vaskemaskine og tørretumbler samt flisegulv. Badeværelse med flisegulv, bruseniche, toilet og vask. Soveværelse med varmepumpe.

Desuden er der på grunden en hyggelig lille gård, hvor de lune somre kan nydes.

Man overtager lejer ved køb af ejendommen.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bastian Øster Nielsen

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: Møllevvej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse

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: Møllevej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025



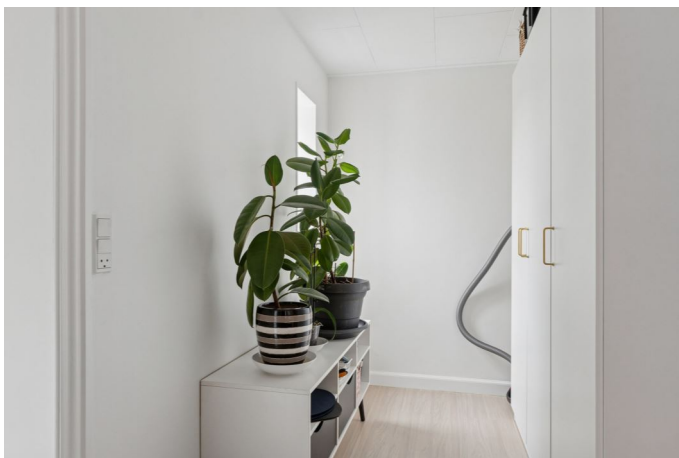
Soveværelse



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

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: Møllevej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025



Stue



Stue



Set fra gården



Set fra vejen



Set fra gården



Set fra vejen

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: Møllevvej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025



Set fra vejen

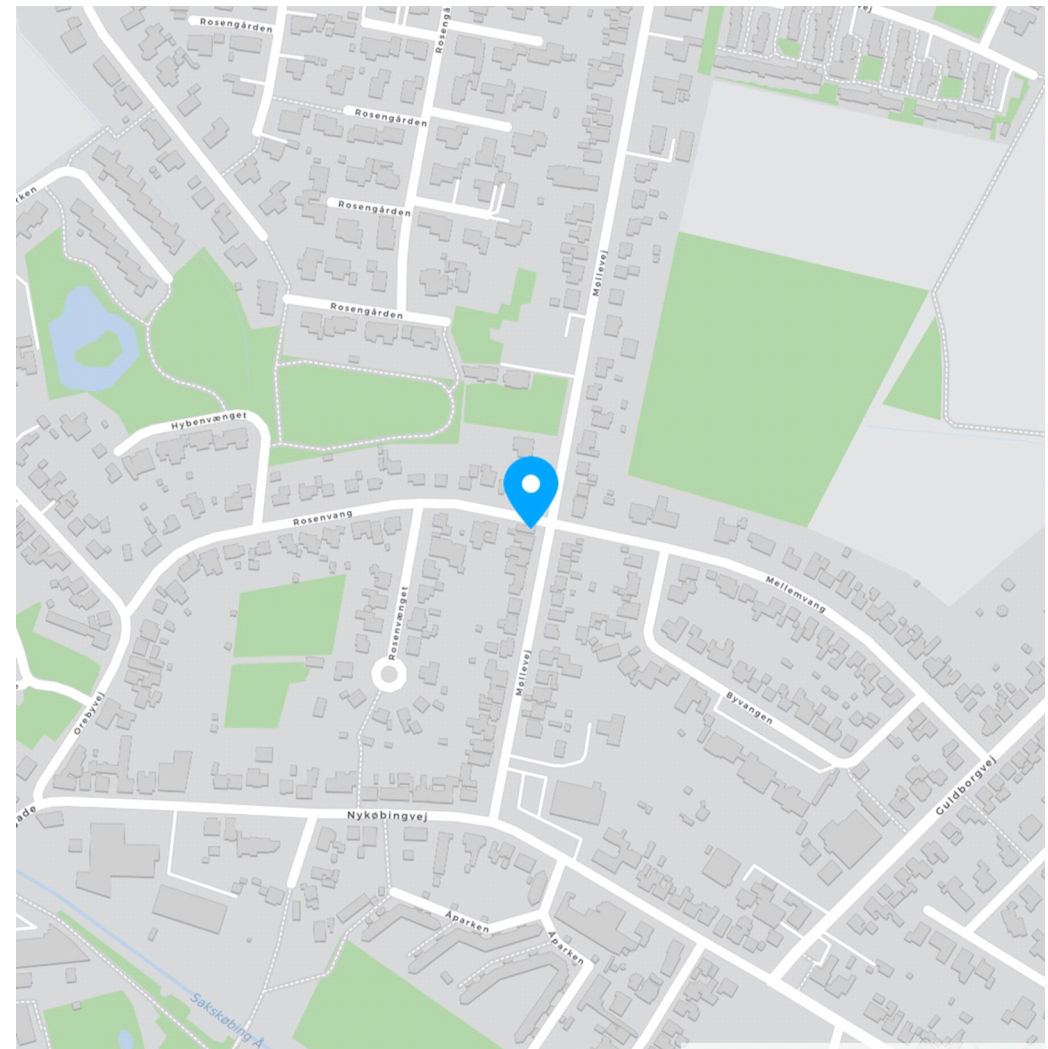
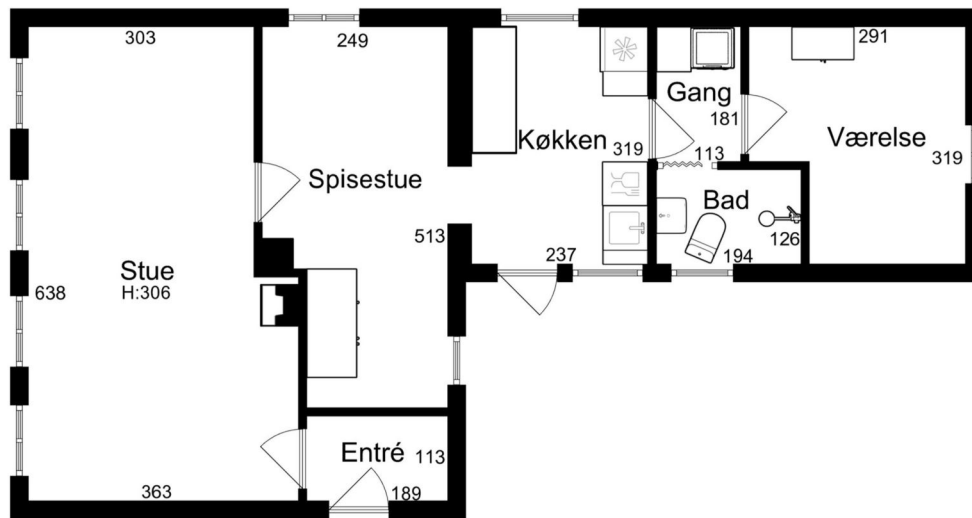
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Møllevej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025



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: Møllevej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Guldborgsund                         |
| Matr.nr.:           | 12 k Rørbæk By, Sakskøbing           |
| BFE-nr.:            | 3085096                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                              |
| Opført/ombygget år: | 1910                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 371.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 105.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 296.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 84.000 kr.  |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 186 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 71 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 71 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:        | 5 m <sup>2</sup>   |
| - heraf Udhus           | 5 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 28.08.1939 - Dok om byggelinier mv

##### **Bevaringsværdi:**

Ejendommen har bevaringsværdi 4.

**Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur Siemens, emhætte ukendt, køleskab Beko og opvaskemaskine Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Møllevvej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Præmie og dækning er anslået.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Byzone:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Møllevej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |         |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 1.514  | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 595.000 |
| Grundskyld            | kr. | 1.336  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 5.450   |
| Husforsikring         | kr. | 5.000  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 8.750   |
| Renovation            | kr. | 3.758  | I alt                                        | kr. | 609.200 |
| Skorstensfejning      | kr. | 1.000  |                                              |     |         |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 120    |                                              |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 12.728 |                                              |     |         |

#### 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 3.342 md./ 40.102 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.700 md./ 32.405 år v/25,10%  
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.04.2025

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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

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: Møllevej 25, 4990 Sakskøbing  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24438  
Ejerudgift/md.: kr. 1.061

Dato: 04.05.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

**Gæld udenfor købesummen:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

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



**Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen**

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199  
E-mail: [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
Hjemmeside: [www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

**Åbningstider:**

|         |              |
|---------|--------------|
| Mandag  | 9.30-16.00   |
| Tirsdag | 9.30-16.00   |
| Onsdag  | 9.30-16.00   |
| Torsdag | 9.30-16.00   |
| Fredag  | 9.30-16.00   |
| Lørdag  | Efter aftale |
| Søndag  | Efter aftale |

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne 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

**Bastian Øster Nielsen**  
Ejendomsmægler, MDE

Mobil: 30898904  
E-mail: [bn@john-ole.dk](mailto:bn@john-ole.dk)

