



REAL

Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	242
Kontantpris	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.133	Grund m2	358
Byggeår/ombygget	1926/2007	Energimærke	B

Sagsnr. **610-4568**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

YDERST VELHOLDT EJENDOM MIDT I SAKSKØBING

På en overmåde central adresse i Sakskøbing finder I denne ejendom, hvor to separate boliger i flot stand udmønter sig i masser af plads og fine forhold. I kan se frem til korte afstande til hverdagens gøremål, og både forhuset og baghuset er velindrettede på tværs af to etager. Velkommen til.

Fra jeres kommende adresse er der gåafstand til snart sagt alt. Den nærmeste skole ligger blot 300 meter herfra, og på samme vis er I ikke ret langt fra hverken pasningstilbud eller dagligvarebutikker. Togstationen er også lige ved hånden, hvorved I eksempelvis hurtigt når gymnasiet i Maribo. Havnen og masser af skøn natur er også en del af de fantastiske omgivelser.

Begge huse fremstår med en nydelig facade. En markant blå får følgeskab af et rødt tag, sprossevinduer og hvide fremhævninger, og netop fordi de to enheder er adskilt og fuldt funktionelle i deres egen ret, er det muligt at bruge dele af ejendommen til udlejning, bo flere familier tæt sammen eller etablere et flergenerationskollektiv, så bedsteforældrene er helt tæt på.

Forhuset, der er opført i 2009, er i stueplan indrettet med en stor stue, hvor rige mængder sollys strømmer ind. I det tilstødende ses et pænt og velfungerende køkken, og derudover har I fornøjelsen af et badeværelse og en entré. Førstesalen indeholder endnu et badeværelse samt yderligere tre værelser. Baghuset blev sat i stand i 2009, og standarden er høj. Denne bolig består af et stueplan med køkken, stue, bryggers og badeværelse, og ligesom i forhuset er der fine værelser på førstesalen.

Forhusets udeareal er placeret mellem de to bygninger, mens baghusets ditto er at finde længst tilbage på grunden. Gode solforhold og nem vedligeholdelse er kodeord for begge afsnit.

Lyder det som noget for jer? Kontakt os for en fremvisning eller yderligere information

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.

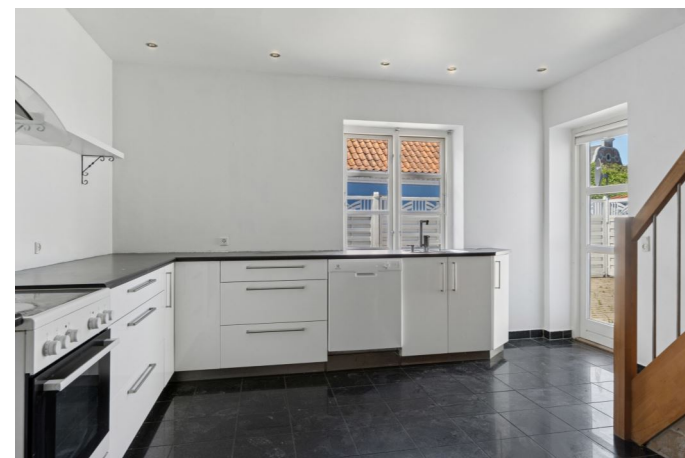
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

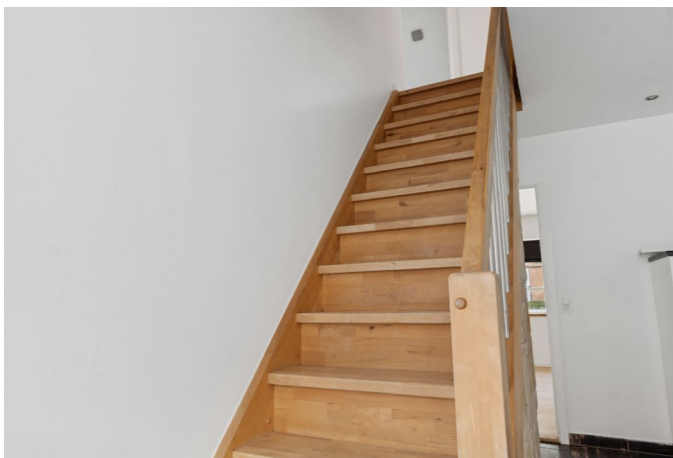
Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



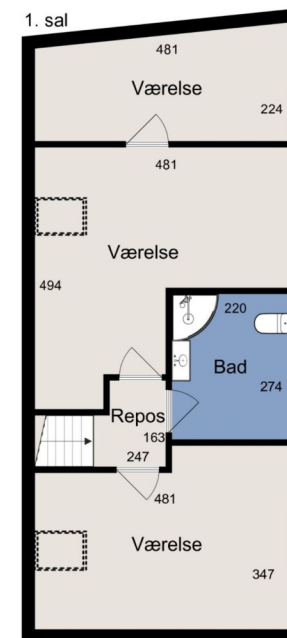
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

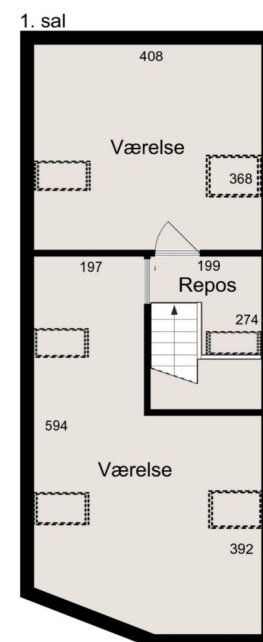
Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

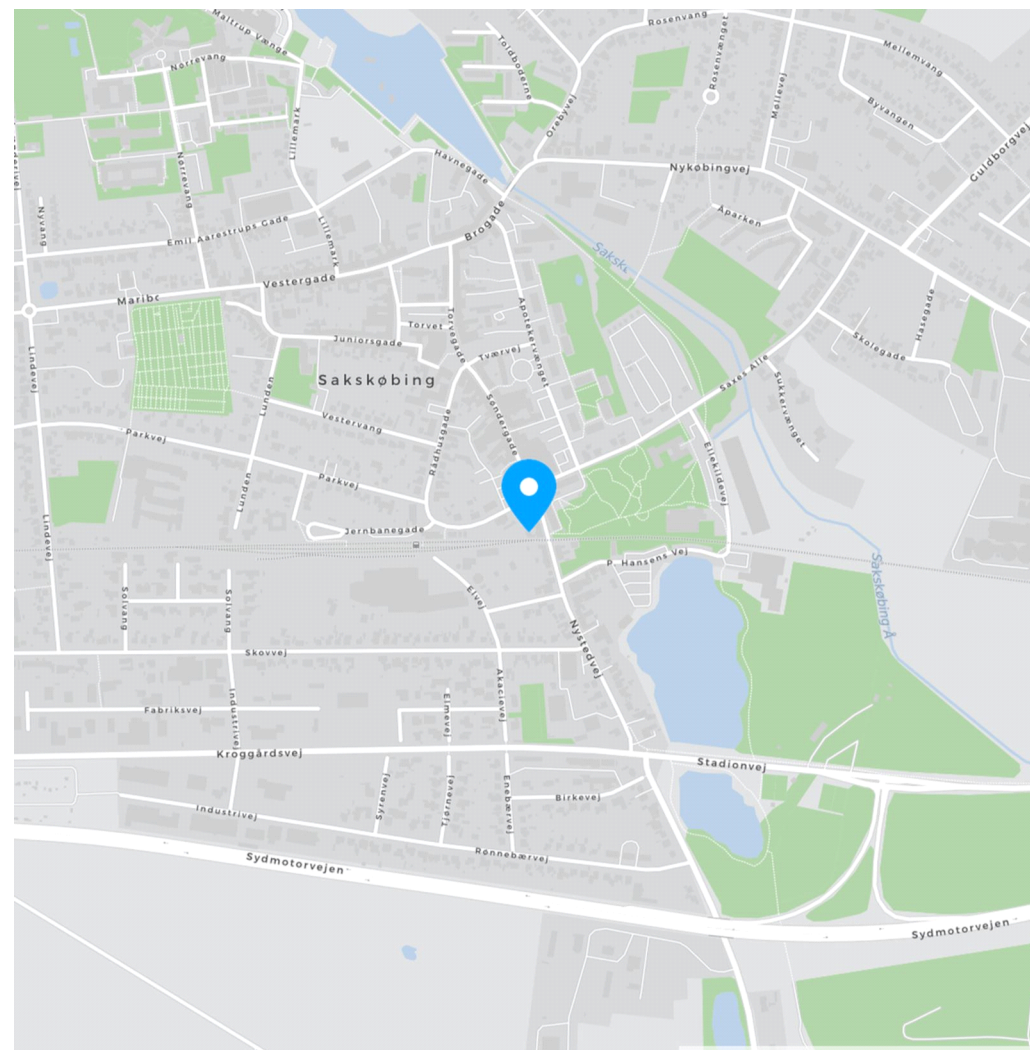
Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



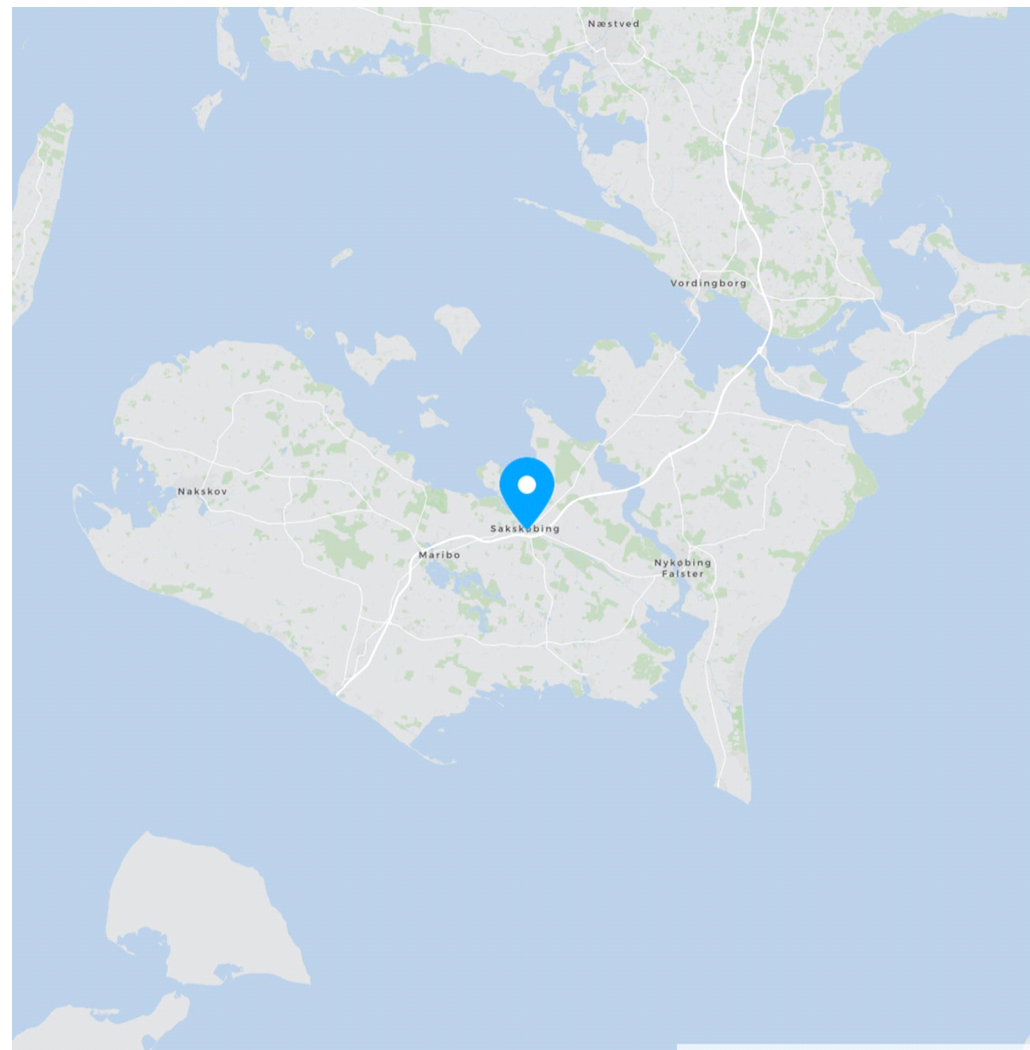
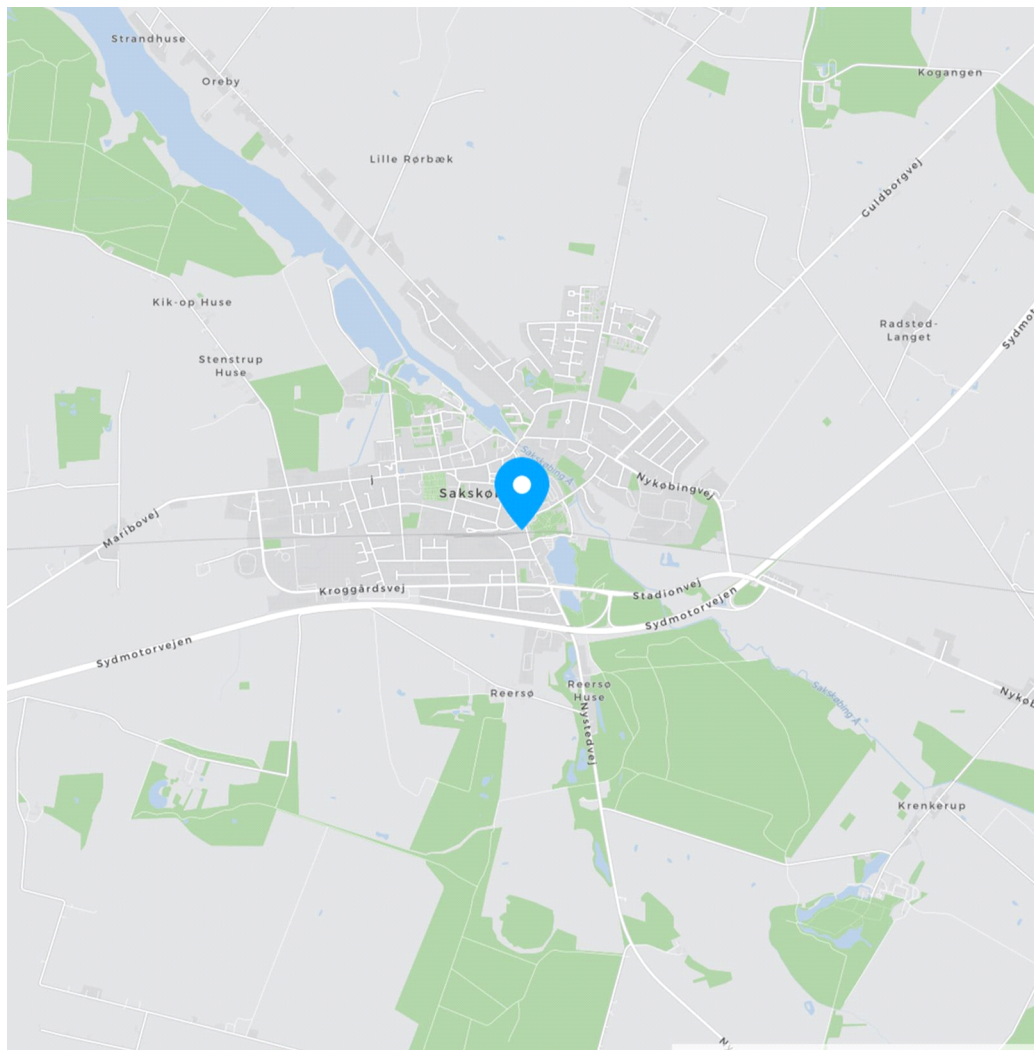
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	87 Sakskøbing Bygrunde
BFE-nr.:	5437062
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1926/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.539.000 kr.
Grundværdi:	277.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.231.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	221.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	358 m ²
Boligareal i alt:	242 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²

Øvrige arealer:	
Port:	18 m ²
Udhus:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.09.1919 lbnr. 912945-31 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 2 lyst d. 16.11.2004 lbnr. 19245-31 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 31_F-S_393

Lokalplan - Sakskøbing bymidteplan

Kommuneplan - Kommuneplan 2023 - 2035
Kommuneplan - Blandet bolig/erhverv. Rådhusgade - Jernbanegade - Søndergade
Kommuneplan - Kort & Godt - Kommuneplanstrategi
Kommuneplan - Kommuneplanstrategi 2018-2030
Kommuneplan - Planstrategitillæg - Udlæg af arealer til sommerhusområder og udviklingsområder

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hovedhus: ELECTROLUX opvaskemaskine, ELECTROLUX el-komfur med keramisk kogeplade, GRAM emhætte og ZANUZZI køleskab. Baghus: GORENJE emhætte, keramisk kogeplade, indbygningsovn, POINT køle-/fryseskab, POINT opvaskemaskine og ZANUSSI opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Aros Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Fjernvarme. Der er udarbejdet selvstændigt energimærke for nr. 38 og for nr. 38A. Søndergade 38A har et B og et beregnet varmemeforbrug på kr. 9.600. Søndergade 38 har et C og et beregnet varmemeforbrug på kr. 13.000.

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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Lettere forurening

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.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 4.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan. Der er planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering, hvor ejendommen er beliggende, idet der er planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2024.

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026



Adresse: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.279	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	3.523	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.500
Husforsikring	kr.	8.091	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	7.516	I alt	kr.	2.530.350
Rottebekæmpelse	kr.	191			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

25.601

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.408 md./ 160.893 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.938 md./ 131.250 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Søndergade 38A, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4568
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 29.01.2026

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.

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													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.