

REAL



## Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>262</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>2.054</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>6.567</b>
Byggeår	<b>1929</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **6002987**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026



## Sakskøbingvej 16 – når landidyl møder lækker istandsættelse

Allerede når I drejer ind på gårdspladsen, sker der noget: pulsen går ned, skuldrene skulderne kommer ned – og I får lyst til at sige højt: *“Det her kunne man godt vænne mig til.”*

Her er luft, marker, udsyn og en beliggenhed med god afstand til naboer. Og så kommer overraskelsen: Det her er ikke bare en “gammel gård med charme”. Det er totalstandsatsat komfort, hvor I ikke skal vælge mellem sjæl og kvalitet, sjælen er bevaret og kvaliteten er i top. Ejendommen har energimærke B – ja, B!

Ejendommen er registreret med et boligareal på 262 m<sup>2</sup> jf. BBR, og dertil kommer et markant udenomsareal på 722 m<sup>2</sup>, fordelt på de tre udlænger. Grundens areal er på 6.567 lækre m<sup>2</sup>.

Sakskøbingvej 16 er en klassisk 4-længet gård, hvor hovedhuset er gennemført istandsat med respekt for sjælen – og med en praktisk kærlighed til “det skal fungere i hverdagen”.

Der er selvfølgelig en dejlig stor have, og et skønt overdækket terrassehjørne, der giver mulighed for masser af gode stunder og glade børn.

### 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: Jakob T. Nielsen

Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026

## Velkommen indenfor:

I starter i husets hall, hvor I med det samme mødes af en varm "velkommen hjem"- følelse. Her er ro, kvalitet og en gennemført stil, der sætter stemningen for resten af boligen – en perfekt kombination af landlig charme og nutidig finish. Det er den slags rum, der får dig til at smile, allerede inden du hænger jakken.

## De store opholdsrum – plads til både hverdag og højtider

Her mærker man virkelig, at der er blevet tænkt – og tingene er gjort ordentligt. Nuværende ejer har totalistandsat boligen fra bunden: gulve er brudt op, der er etableret gulvvarme, nye vægge er opbygget, installationer er opdateret, og resultatet er et hjem, der føles både nyt og rart – uden at det mister den originale sjæl.

Opholdsrummene er store, lyse og lige til at flytte ind i. De smukke sildebensgulve, de elegante spots og det skønne lysindfald gør, at rummene føles lette og indbydende – og så er der plads. Rigtig plads. Plads til langbordsmiddage, børnelatter, gæster der "bare lige" bliver en time ekstra... og de stille søndage, hvor man ikke har travlt med noget som helst.

## Køkkenet – hverdagsmotoren med charme

Køkkenet er lyst, indbydende og lige til at gå i gang i – med masser af bordplads, god arbejdsro og en hyggelig spiseplads. Her er det nemt at være flere på én gang: én laver mad, én laver lektier, og én "smager lige" lidt for ofte.

Og så kommer den detalje, man først opdager, når man bor her – eller når man lige bliver lidt misundelig til fremvisningen: døren direkte ud til viktualierummet. Det er sådan en løsning, der får hverdagen til at glide lidt lettere, fordi der er styr på lageret: mel, marmelade, køkkenmaskiner og alt det, man gerne vil have tæt på – men ikke nødvendigvis stå fremme og se på.

## Bryggers og badeværelse – hverdagsluksus, der bare fungerer

Bryggerset er præcis, som et bryggers skal være – rummeligt, lyst og praktisk. Her er god bordplads, skabe, vaskesøjle og masser af opbevaring. Det er her, sko ryger af, jakker ryger på plads. En funktionel overgang mellem ude og inde – uden rod og kompromiser.

Fra bryggerset er der adgang til det ene af boligens badeværelser, som fremstår klassisk, lyst og velindrettet. Her er god plads, separat bruseniche og et behageligt lysindfald, der gør rummet rart at starte dagen i – og mindst lige så rart at slutte den i. Badeværelset på 1. sal er ved at blive gjort færdigt, så det må du se på fremvisningen, men vi kan røbe det er med lækre materialer, gulvvarme og god indretning.

## Kontor og værelse i stueplan

Har man lyst til at bruge huset som 1 plan, er det også en mulighed, for her er både et ekstra værelse og kontor i stueplan.

## 1. salen – gennemtænkt planløsning, højt til loftet og plads til hele familien

Her har nuværende ejer indrettet en virkelig velfungerende planløsning, hvor rummene ligger naturligt omkring en central repos. Reposen er ikke bare gangareal – her er der reelt plads til ophold, legehjørner eller en arbejdsplads med pragtfuld udsigt, og ovenlysvinduerne giver et skønt lys, der binder etagen flot sammen.

Etagen rummer 4 gode værelser i varierede størrelser, alle med synlige bjælker, flotte gulve og en rolig atmosfære. Her er der rigeligt med plads til børneværelser, gæsteværelse, kontor eller hobbyrum – og rummenes proportioner gør dem lette at indrette, uanset behov. Det ene af værelserne har endvidere er pragtfuld hems, som familiens ældste barn elsker.



---

Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026

---

### **Energiforhold – moderne komfort i klassiske rammer**

På trods af ejendommens alder er den energimæssigt helt med fremme. Ejendommen har energimærke B og opvarmes med en lejet luft/vand-varmepumpe, kombineret med gulvvarme og radiatorer. Isolering, vinduer og konstruktioner er opdateret, så komfort og drift går hånd i hånd – et kæmpe plus i både hverdagen og budgettet.

### **De 3 udlænger – plads, potentiale og muligheder**

De store lader byder på imponerende volumen og anvendelsesmuligheder – oplagt til værksted, opbevaring, hobby, mindre erhverv eller kreative projekter.

Uanset om drømmen er maskiner, biler, værksted, atelier eller bare god plads omkring sig, så er rammerne her.

### **Området – ro uden afsavn**

Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener. Du bor fredeligt og grønt, men med kort afstand til Nysted by, skole, daginstitutioner, indkøb og det hyggelige havnemiljø. Der er kort til Stubberup havn med dejlig badebro, og en pragtfuld stemning med rødmaledede bygninger og mulighed for at have båd liggende eller dyrke den fantastiske natur i kajak eller på et padelbord.

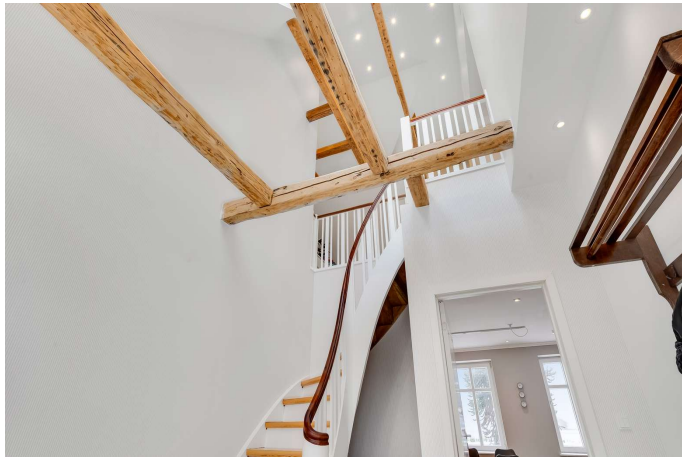
### **Kort opsummeret:**

En gennemført istandsat ejendom med 262 m<sup>2</sup> bolig og 6.567 m<sup>2</sup> grund – plus et helt "ekstra univers" i de tre udlænger på i alt ca. 722 m<sup>2</sup> bebygget areal. Her får du sjæl, plads, muligheder – og et hjem, der er lavet med kærlighed og ordentlighed.

Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026



Hall



Stue



Stue



Køkken



Stue



Badeværelse

Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026



Kontor



Repos



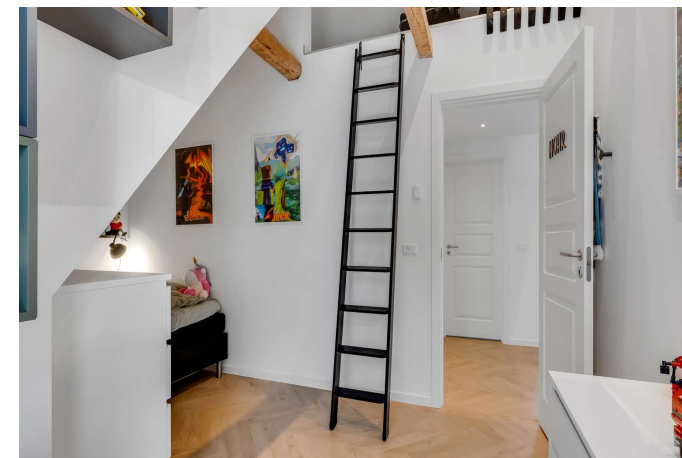
Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse med hems



Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026

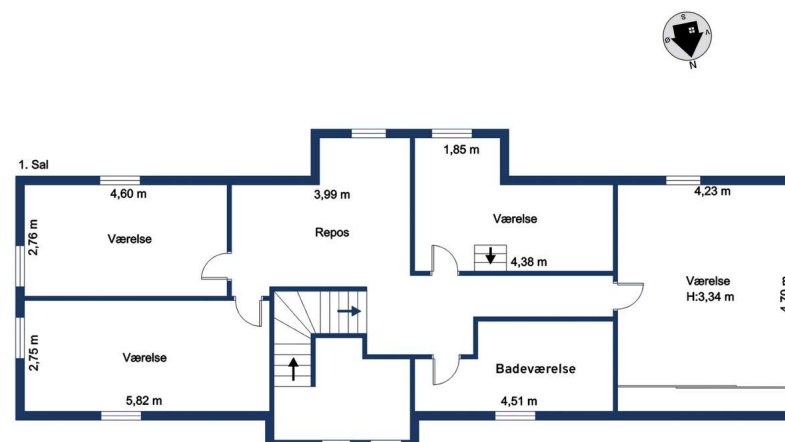
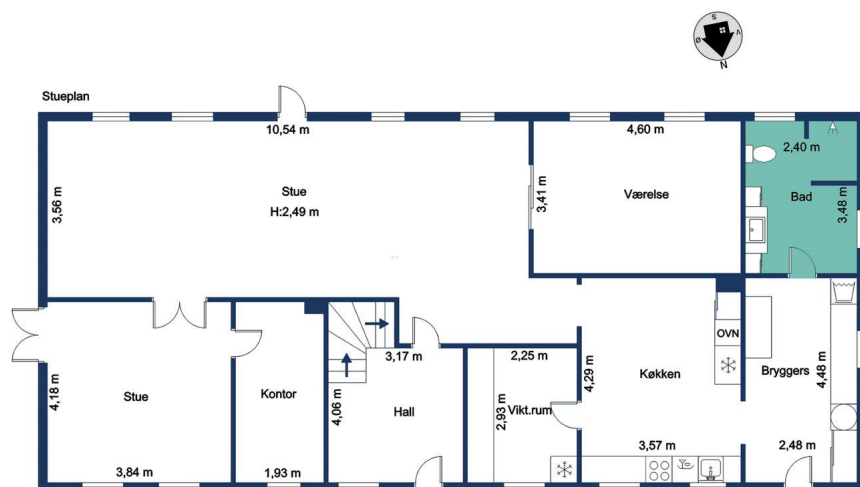




Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

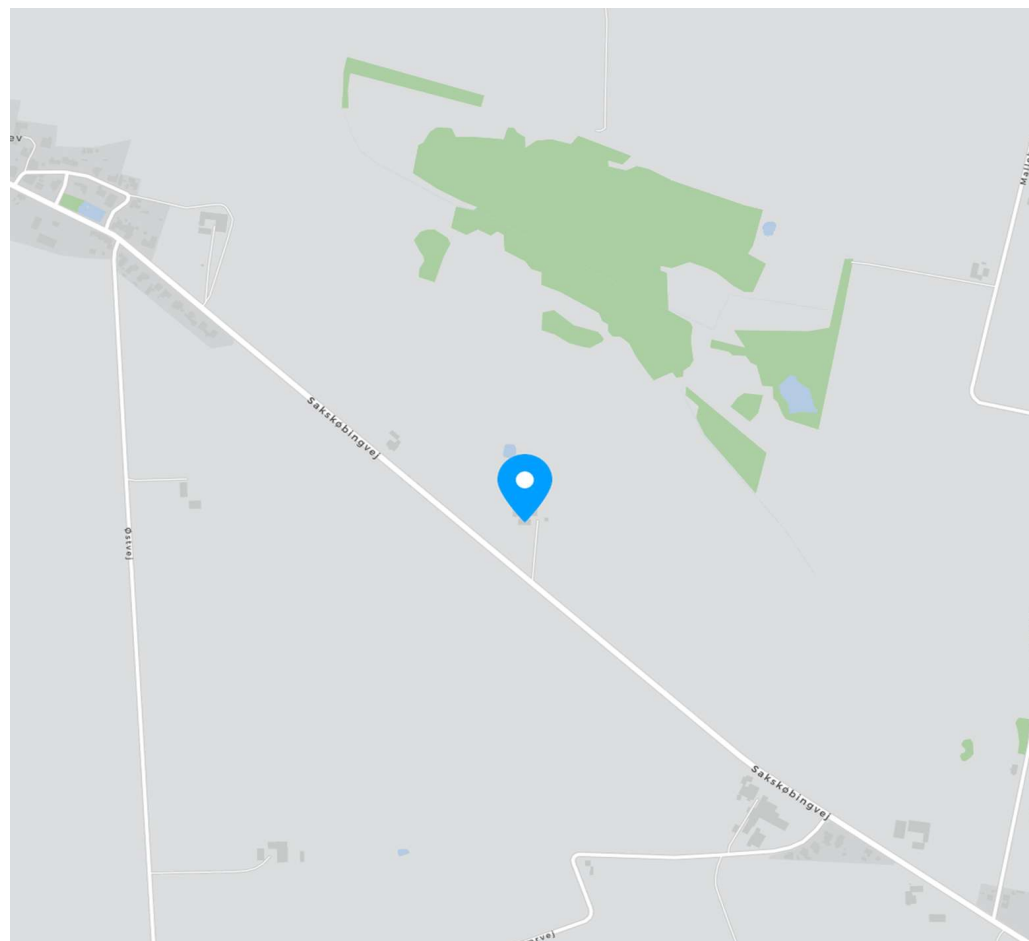
Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 3a Herritslev By, Herritslev  
BFE-nr.: 8893315  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat vej  
Opført/ombygget år: 1929

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 648.000  
Grundværdi: 213.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 518.400  
Grundlag for grundskyld: 170.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 6.567 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 262 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 328 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 252 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 142 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: 17.05.1972 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 28F  
- Nr. 2: 26.10.1978 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Elektrorlux ovn, Siemans køleskab, Bosch kogeplade, Asko opvaskemaskine, Samsung tørretumbler, Beko vaskemaskine,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR-arealer:  
Overdækket terrasse 26 m<sup>2</sup>: Er ikke anført i BBR.  
Overdækning mod nord 60 m<sup>2</sup>: Er ikke anført i BBR.  
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Spildevandsplaner:

Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil afholdes af køber.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 8.657 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe Luft til vand  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe Luft til vand  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med leaset luft til vand varmpumpe. Månedlig leaseindbetaling: 1.241 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygninger er registreret som bevaringsværdig kategori 3, 4 og 5, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag. Køber kan læse mere om disse på [www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm](http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm)  
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

Særlige bemærkninger vedr. den offentlige vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskat 2026)  
Ejendomsværdi: 648.000 kr.  
Grundværdi: 213.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 518.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)  
Grundlag for grundskyld: 170.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)

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

Energimærkning: Energimærke B

Boligskat 2026:



Adresse: Saksøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.644	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	2.709	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Rottebekæmpelse 2026	kr.	503	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	24.988
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	2.738.038
Husforsikring	kr.	15.037	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.651			

**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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.822 md. / 177.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.814 md. / 141.772 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: 30.04.2026

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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Sakskøbingvej 16, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002987  
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 29.05.2026

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. 1.711.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.