

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



Udlejet hus i Maglebrænde

Nykøbingvej 104

4850 Stubbekøbing

Pris	300.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	1.708 kr.
Netto	1.361 kr.
Ejerudgift (md)	861 kr.
Boligareal	99 m ²
Udhus	24 m ²
Grundareal	1.236 m ²
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1827
Sagsnummer	25265
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F

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: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 300.000

Sagsnr.: 25265
Ejerudgift/md.: kr. 861

Dato: 01.10.2026



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

Huset her er lejet ud til kr. 4.500 eks. forbrug månedligt. Huset er med malet facade og ligger i Maglebrænde. Der er gårdbutik, forsamlingshus og byen ligger midt mellem Nykøbing F. og Stubbekøbing. Huset har eternittag som er cirka 8-9 år gammelt og udover de 99 m2 beboelse er der et udhus på 24 m2. Huset opvarmes med pillefyr og brændeovn.

Huset indeholder: Entré med flisegulv. Spise- og opholdsstue med brændeovn. Soveværelse med walk-in. Køkken med mulighed for spiseplads. Badeværelse med flisegulv, håndklædetørrer, toilet, vask med skabe og bruseniche. Bryggers med flisegulv og stik til vaskemaskine og tørretumbler.

Desuden er der på grunden en hyggelig fliseterrasse, 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bastian Øster Nielsen

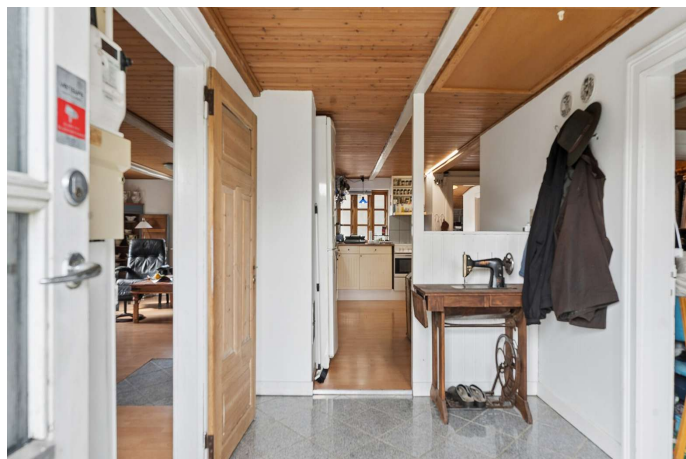
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 300.000

Sagsnr.: 25265
Ejerudgift/md.: kr. 861

Dato: 01.10.2026



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue



Brændeovn

Adresse: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 300.000

Sagsnr.: 25265
Ejerudgift/md.: kr. 861

Dato: 01.10.2026



Soveværelse



Soveværelse



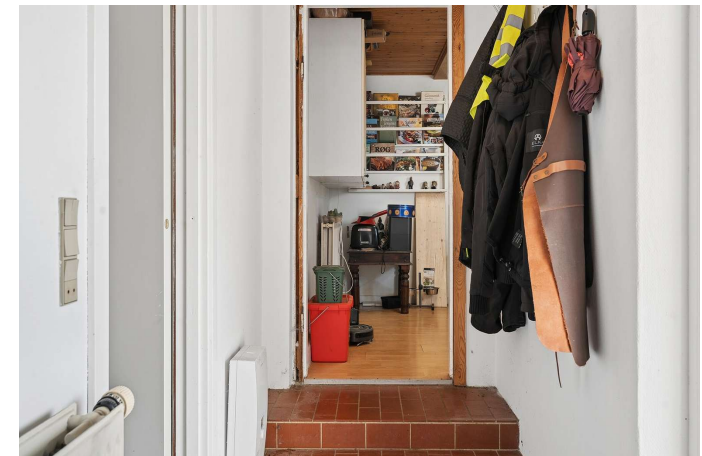
Walk-in



Køkken



Køkken

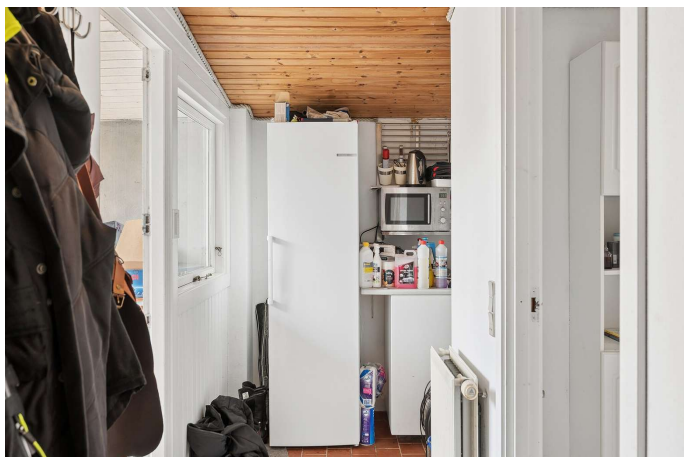


Gang

Adresse: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 300.000

Sagsnr.: 25265
Ejerudgift/md.: kr. 861

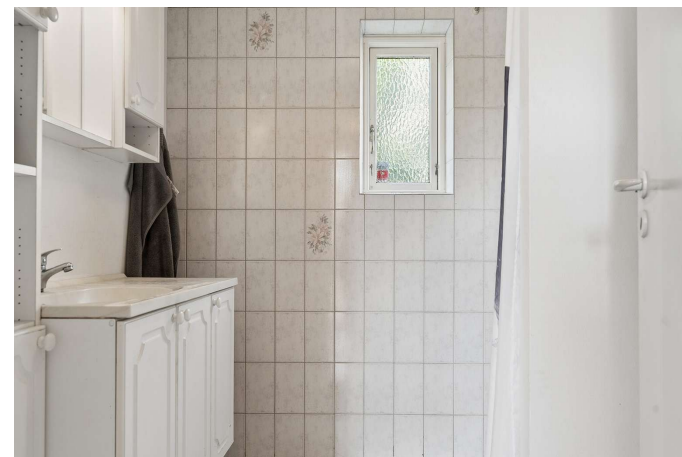
Dato: 01.10.2026



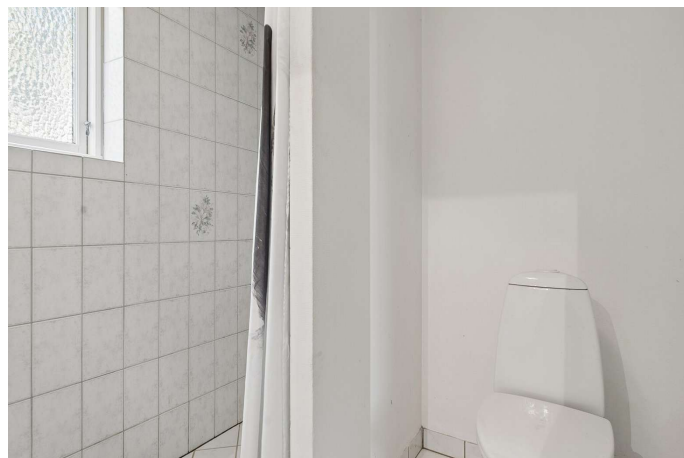
Gang



Bryggers



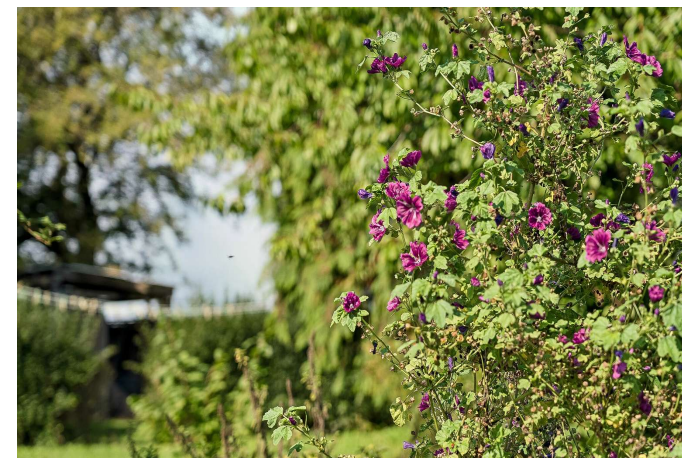
Badeværelse



Badeværelse



Udendørs

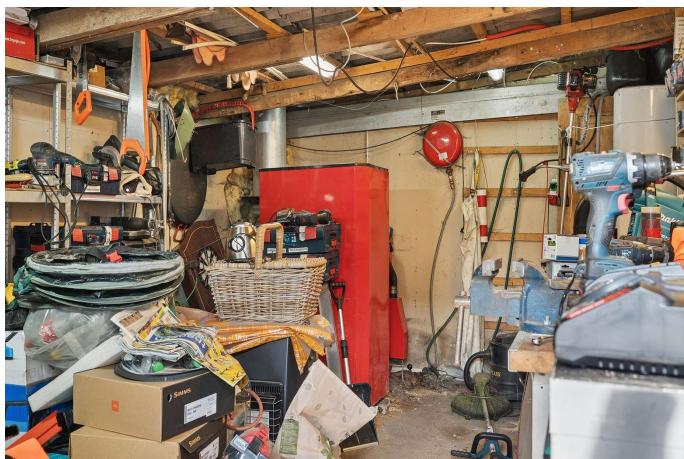


Udendørs

Adresse: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 300.000

Sagsnr.: 25265
Ejerudgift/md.: kr. 861

Dato: 01.10.2026



Skur



Set fra haven

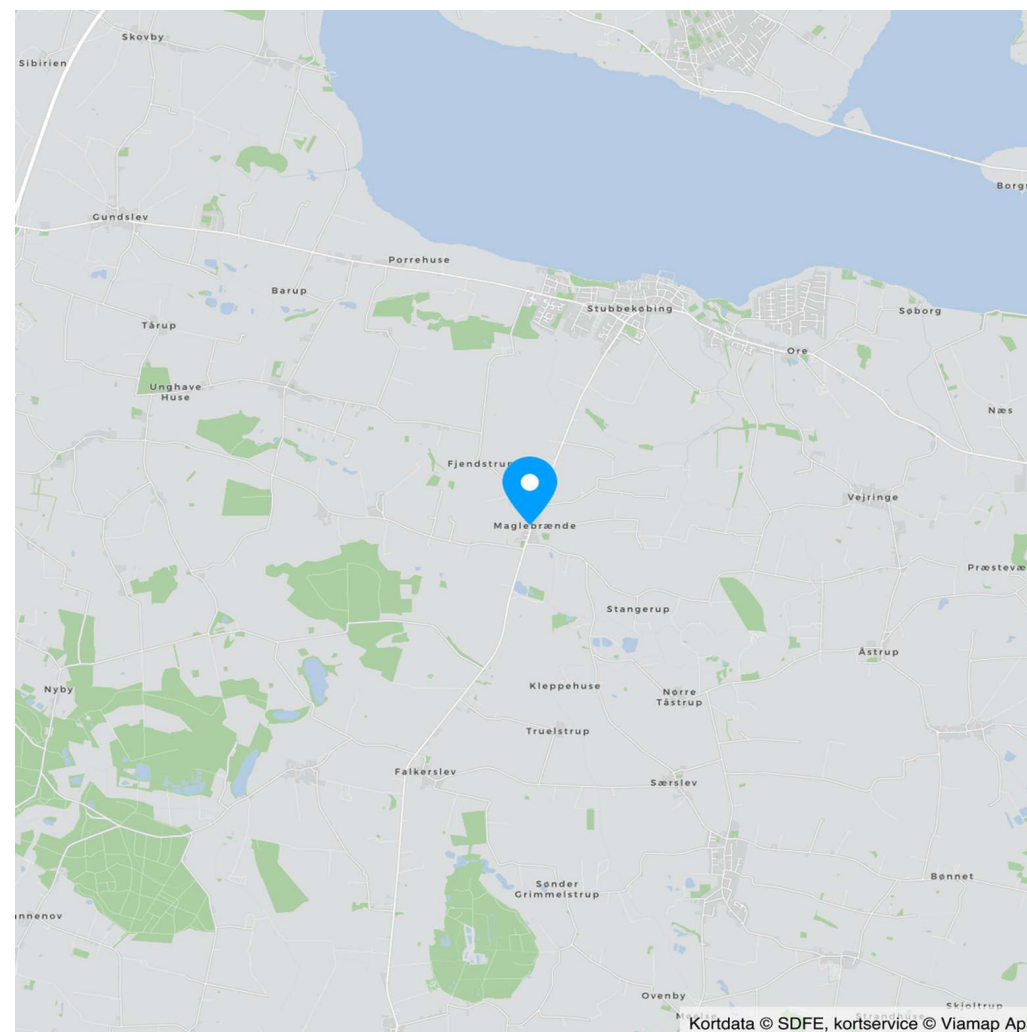
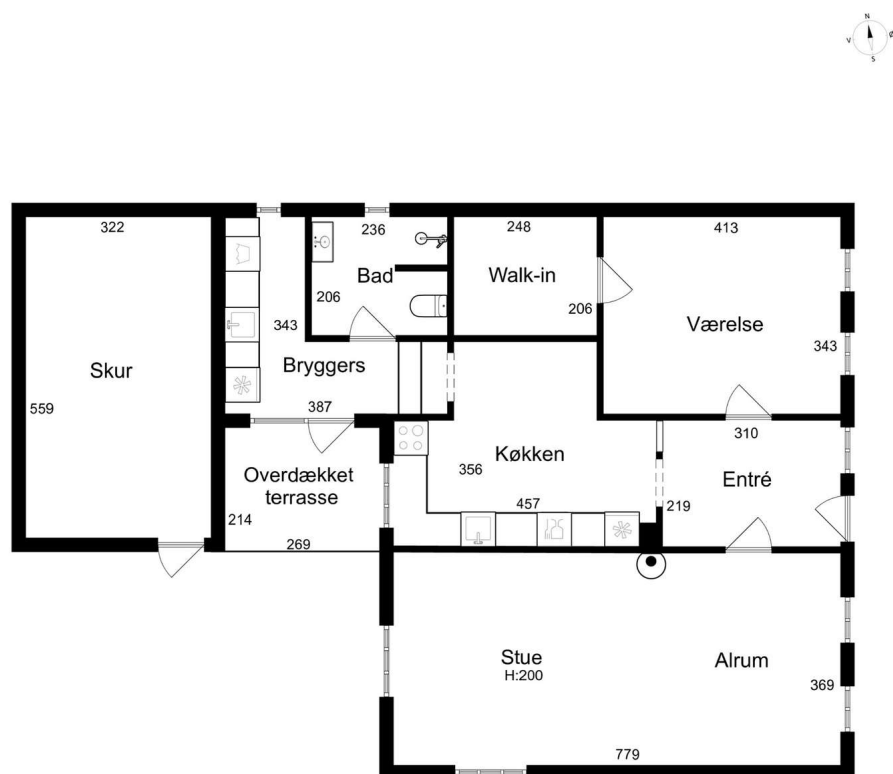


Området

Adresse: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 300.000

Sagsnr.: 25265
Ejerudgift/md.: kr. 861

Dato: 01.10.2026



Dato: 01.10.2026

Adresse: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 300.000

Sagsnr.: 25265
Ejerudgift/md.: kr. 861

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing			Sagsnr.: 25265		Dato: 01.10.2026	
Kontantpris: kr. 300.000			Ejerudgift/md.: kr. 861			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.689	Kontantpris	kr.	300.000	
Grundskyld	kr.	1.857	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751	
Rottebekæmpelse	kr.	172	I alt	kr.	310.401	
Skorstensfejning. Anslået.	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.			
Forsikring	kr.	1.860				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	10.336		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.708 md. / 20.494 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.361 md. / 16.336 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: 16.09.2026
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: Nykøbingvej 104, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 300.000		Sagsnr.: 25265 Ejerudgift/md.: kr. 861	Dato: 01.10.2026
<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. 3: hovedstol kr. 484.000 Nr. 4: hovedstol kr. 115.000	

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 ejendomsmægler-
kæder. 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 Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk