

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



Hus med ekstra stor have - totalistsat 1. sal

Nykøbingvej 96

4850 Stubbekøbing

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.351 kr.
Netto	2.670 kr.
Ejerudgift (md)	1.232 kr.
Boligareal	102 m ²
Udhus	10 m ²
Grundareal	734 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1900
Sagsnummer	25422
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



Vil du have noget der er lige til at flytte ind i - så se med her!

Huset ligger i en lille hyggelig landsby, lidt tilbagetrukket fra landevejen mellem Stubbekøbing og Nykøbing.

Huset er totalistsat på 1. sal og pænt og nydeligt i stueetagen. Huset opvarmes med brændeovn og luft-til-luft varmepumpe, og der er på 1. salen forberedt til radiatorer til luft-til-vand varmepumpe.

Huset indeholder: Entré med trappe til 1. salen. Badeværelse med mikrocement lavet i 2026, badekar, vask og toilet. Spise- og opholdsstue med brændeovn og varmepumpe. Udestue med betongulv og udgang til fliseterrassen. Køkken med mulighed for spiseplads. Bryggers med mikrocement og stik til vaskemaskine og tørretumbler. Fra bryggers har man direkte adgang til udhus med betongulv og dør direkte ud til haven.

1.sal: Repos/Fordelingsgang med trægulv. 2 store værelser med trægulv, loft til kip og fritliggende hanebånd. 1. sal er totalistsat med ny strøm, nye vinduer, nye vægge, lofter osv.

Med i købet får man nr. 94, som er en grund med udsigt over markerne.

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 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

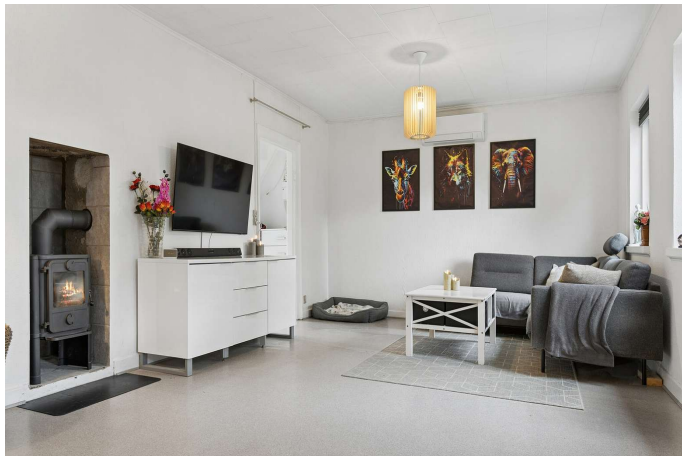


Stue

Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



Stue



Stue



Spisestue



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



Gang



Soveværelse



Soveværelse



Udsigt



Værelse

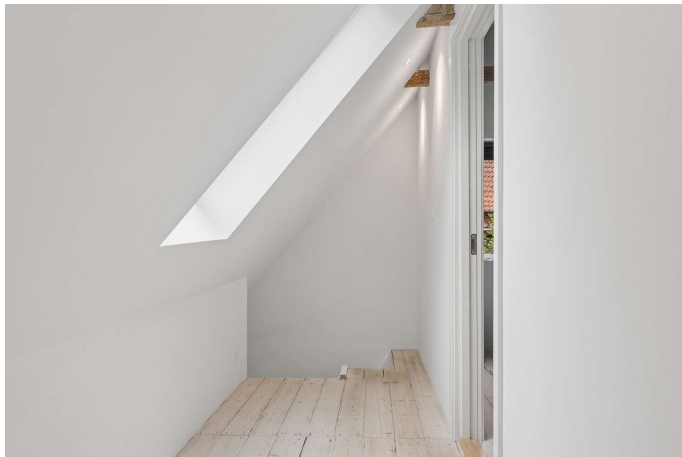


Værelse

Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



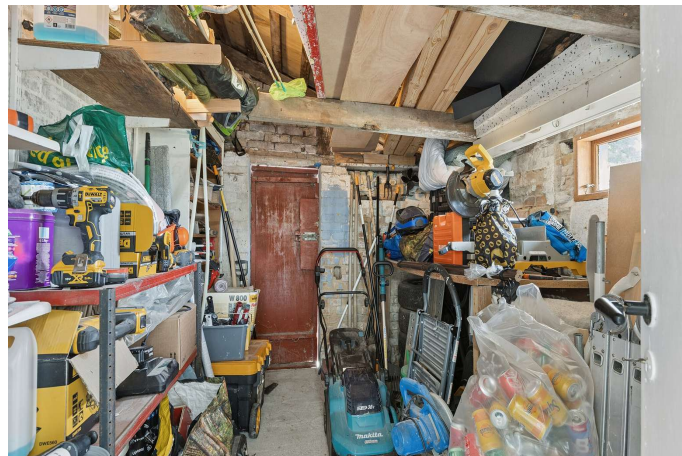
Repos



Repos



Bryggers



Udhus



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

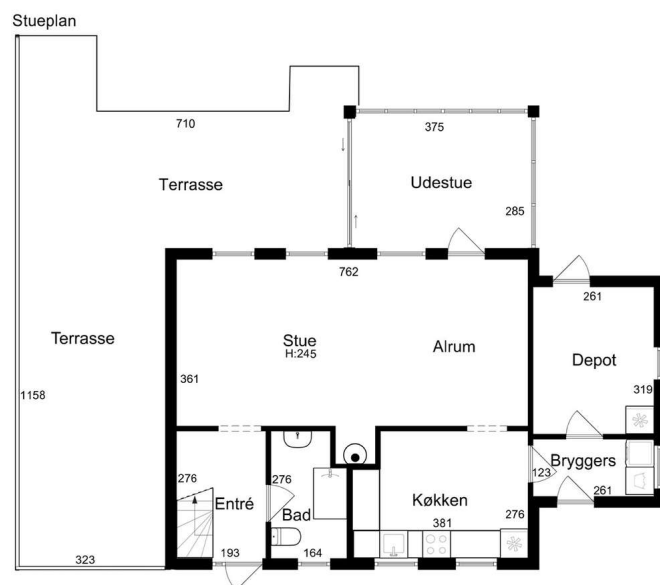


Set fra haven

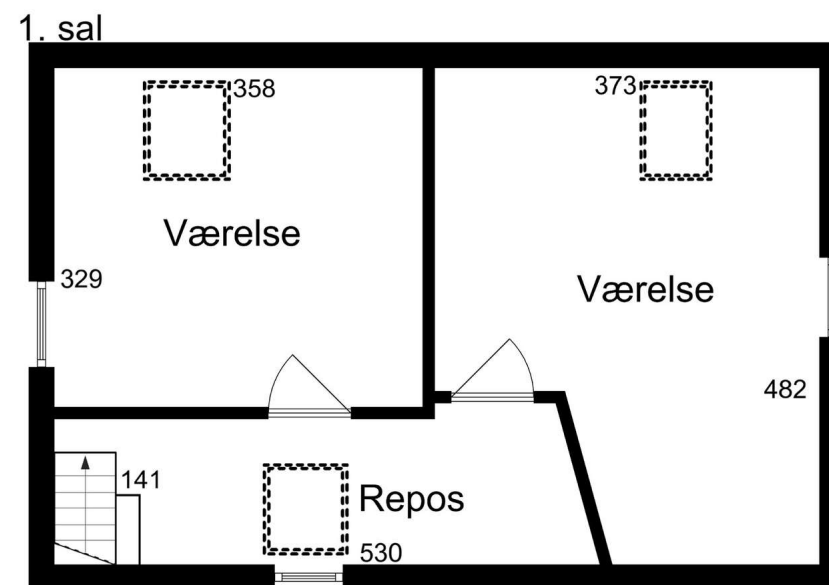
Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



Stueplan

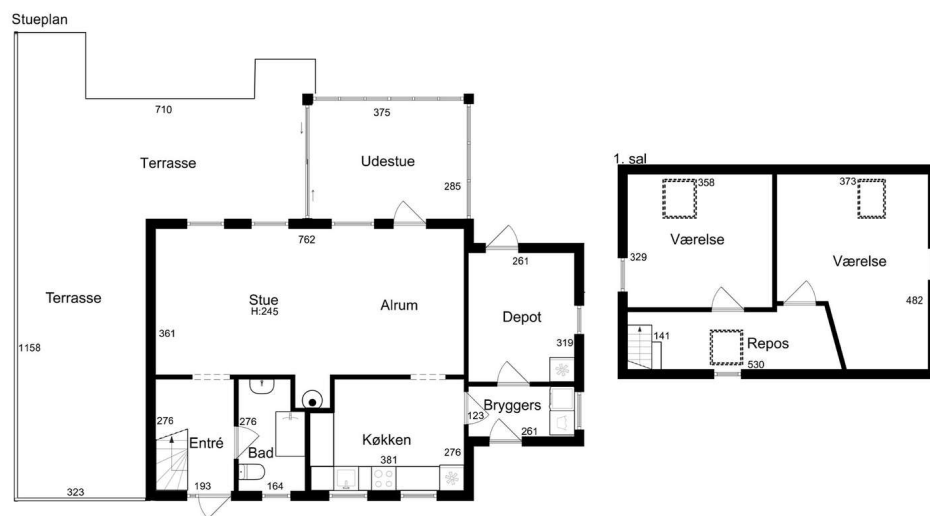


1. sal

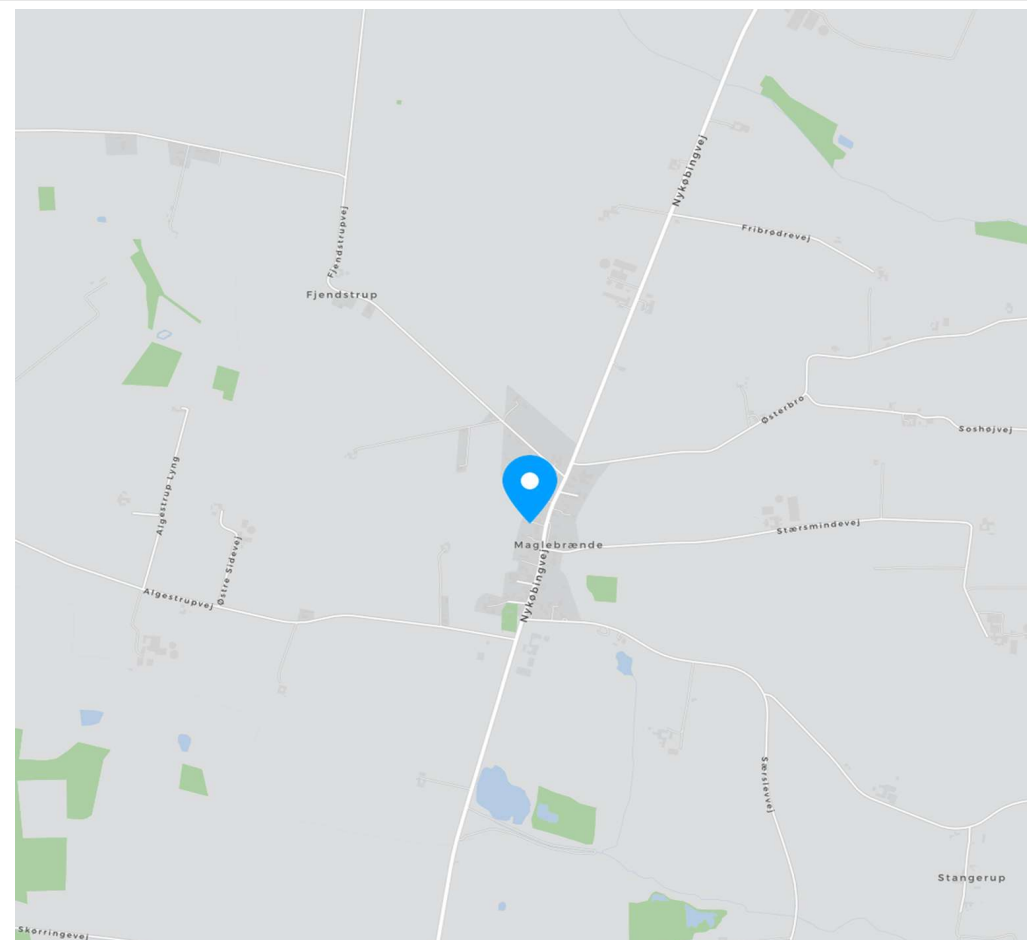
Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 03.09.2026

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Kommuneplan STUB BE2 - Afgrænset landsby - Maglebrænde

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede strømforbrug som dækker over varme og almen el, lå i 2025 på 7.120,1 kwh.

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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENE-RE:
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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Nykøbingvej 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing			Sagsnr.: 25422		Dato: 03.09.2026	
Kontantpris: kr. 595.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.232			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	2.301	Kontantpris	kr.	595.000	
Grundskyld	kr.	2.557	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.493	
Rottebekæmpelse	kr.	130	I alt	kr.	607.943	
Husforsikring	kr.	5.040	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.			
Skorstensfejning	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.786				

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 3.351 md. / 40.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.670 md. / 32.034 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: 28.08.2026
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 96, Maglebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 25422
Ejerudgift/md.: kr. 1.232

Dato: 03.09.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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