



**REAL**

**REAL**

## Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>101</b>
Kontantpris	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.132</b>		
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **6002424**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

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

# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

**REAL**

Adresse: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026



## Beskrivelse:

**Vestergade 24B, stuen – til dig, der værdsætter unikke udsigter, lysindfald og høj livskvalitet.**

I hjertet af Stubbekøbing, hvor historiske købmandsgårde møder kysten, løfter dette kompromisløse byggeri sig over byens tage. Lejligheden er helt ny og gennemtænkt ned til mindste detalje, skabt med årtiers erfaring inden for æstetik, komfort og bæredygtighed – et hjem designet til kenderen, samleren og Liebhaber.

### Alt i ét plan – og i niveau med omgivelserne.

Du træder direkte ind i hjemmets centrale akse: et åbent stue-/køkkenalrum, hvor gulv-til-loft vinduer indrammer horisonten mellem Grønsund og himlen. De lyse gulve leder lyset blødt gennem hele lejligheden og videre ud på terrassen, hvor roen sænker sig, mens du nyder den frie udsigt over det grønne område.

Køkkenet er opført i stilrene, grebsfrie elementer og udstyret med Siemens StudioLine-hvidevarer, downdraft induktion og Quooker Fusion i børstet stål. Her skænker du champagne til gæsterne, mens aftensolen kaster sit gyldne skær ind gennem de syd- og vestvendte vinduer.

## 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: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026

---

### **Privatliv og komfort**

Planløsningen byder på to værelser – begge med smukke vinduespartier, gulvvarme og akustiklofter med forberedt ambient belysning. Masterafdelingen har eget badeværelse med lækre fliser, væghængt toilet og svævende skuffemoduler i samme designlinje som køkkenet. Et ekstra toilet sikrer, at både gæster og teenagere har deres egen komfortzone. Derudover findes et praktisk teknik-/opbevaringsrum – ideelt til støvsugeren og rengøringsartiklerne.

### **Gode faciliteter**

Med lejligheden følger privat parkering i gården, hvor der er mulighed for opsætning af ladestander. Har du brug for ekstra plads, er der også et stort kælderrum på ca. 15 m<sup>2</sup> til opbevaring.

### **Bæredygtig luksus**

Energimærke A2010 dokumenterer, at skønhed og ansvarlighed sagtens kan gå hånd i hånd. Ny varmeveksler, trelagslavenergiruder, gennemgående LED-spot og intelligent varmestyring sikrer lave driftsomkostninger – her har du varme under fødderne til en brøkdel af prisen.

Ejendommen rummer 5 ejerlejligheder – 1 er udlejet, de øvrige udbydes nu til salg. Det giver en unik mulighed for at bo tæt med venner – og være med til at forme rammerne for ejerforeningen, bl.a. omkring husdyr m.v.

### **Stubbekøbing – autentisk, afslappet og i udvikling**

Havnepromenaden ligger blot to minutters gang fra hoveddøren, med lystbåde, ishuse og aftensejlere. Det lokale handelsliv byder på bager, specialbutikker og vinbar, mens motorvejen fører dig til København på godt en time. På cykel er du hurtigt i naturskønne Corselitse eller ved Falsters hvide klitter.

### **Invitationen**

Vestergade 24B er ikke bare en adresse, men en sjælden forening af historie og moderne signaturarkitektur. Det er boligen for dig, der søger mere end kvadratmeter – som længes efter det bløde lys, den diskrete luksus og nærværet med havet.

Er det her, dit næste kapitel skal begynde? Kontakt os for en personlig præsentation – et sted som dette skal opleves, ikke bare beskrives.

Adresse: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026



Stue



Køkken-alrum



Terrasse



Køkken



Køkken-alrum



Værelse

Adresse: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026



Badeværelse



Værelse



Toilet





Adresse: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8 a Stubbekøbing Bygrunde
BFE-nr.:	5438469
Ejl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Stubbekøbing Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.495.000 kr.
Grundværdi:	421.600 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	337.280 kr.

**Arealer\***

Tinglyst areal i alt:	113 m <sup>2</sup>
- heraf boligareal:	101 m <sup>2</sup>
- heraf areal til andet:	12 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	101 m <sup>2</sup>
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	12 m <sup>2</sup>
- Kælderrum:	12 m <sup>2</sup>

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 31.05.1961 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 2 lyst d. 11.10.1966 Dok om hegn, hegnsmur mv  
Nr. 3 lyst d. 16.12.1969 Dok om færdselsret mv  
Nr. 4 lyst d. 10.11.1971 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 5 lyst d. 23.10.1986 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 6 lyst d. 27.06.2002 Dok om vejadgang, parkering mv

**Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Ejendommen er under udstykning. Det skal derfor understreges, at de oplyste beløb for ejendomsskat, ejendomsværdiskat og rottebekæmpelse, som er inkluderet i ejerudgifterne, alene er vejledende.

Til beregning af det vejledende beskatningsgrundlag er udbudsprisen anvendt som ejendomsværdi:  
Ejendomsværdi: 1.495.000 kr.  
Grundværdi: 421.600 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.196.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)  
Grundlag for grundskyld: 337.280 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Køber må påregne at dette er et vejledende beskatningsgrundlag.  
Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Lejligheden må udlejes.

Husdyr:

Der må holdes husdyr i lejligheden.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Der er separat vand- og varmemåler.

Ejerforening og udstykning:

Ejerlejlighederne i ejendommen er under udstykning, og der er derfor endnu ikke stiftet en ejerforening. Det påhviler de kommende ejere i ejendommen at stifte ejerforeningen samt at udarbejde og vedtage foreningens vedtægter og husorden.

Køber må være indstillet på, at der i forbindelse med etablering af ejerforeningen skal tages stilling til bl.a. fællesudgifter, vedligeholdelsespligter, fællesfaciliteter m.v., og at disse forhold først fastlægges ved ejerforeningens oprettelse.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Einstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Einstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Rottebekæmpelse ansl. 2025	kr.	130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Fællesudg./ejerforening ansl.	kr.	12.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.070	I alt	kr.	1.518.350
Foreløbig grundskyld 2025	kr.	4.290			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.590			

**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/nettoydelser 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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.076 md./ 96.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.551 md./ 78.608 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: 31.01.2026  
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: 1/8 - 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.



Adresse: Vestergade 24B, st. tv., 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002424  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 27.05.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen

**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

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 20/100

Adm. fordelingstal: 20/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 30.000 kr.

I form af: Sikkerhed til ejerforeningen

# 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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.