



REAL

Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	1.100.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.548	Grund m ²	10.629
Byggeår/ombygget	1900/1968	Energimærke	G

Sagsnr. **6003025**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmæglerne.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: Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026



Drømmer du om at have et roligt sted på landet som flexbolig, hvor der er super god plads både ude og inde?

På Teglbrændervej 30 er der en stor bolig i et plan, masser af udhusplads og ikke mindre end 10.629 m² grund, hvor der mod syd er skovbevoksning. Her kan man udfolde sig med gode stunder med familie og venner, hvor himlens stjerner rigtig kan funkke, og der er plads til aktiviteter, pladskrævende hobbyer og opbevaring – det er kun din fantasi der sætter grænserne. Huset er en helårsbolig, så vil du nyde roen og den dejlige natur, hver eneste dag, er dette bestemt også en mulighed.

Området er utroligt fredeligt, og der er kun kort til vand og skov, ligesom den hyggelige købstad Stubbekøbing kun er en cykeltur væk. Det er et perfekt sted til at stresses af, og husets indretning med mulighed for at opholde sig to i to afdelinger, med hvert sit badeværelse og have den store stue som samlingspunkt, giver uanede muligheder!

Der er stort køkken, der åbent mod stuen der med lysindfald fra begge sider og hyggelig pejs indbyder til leg og hyggelige aftener med spil og hygge ved pejsen, en afdeling med to store værelser, badeværelse, tekøkken og rummelig entre med brændeovn, hvor der også kan sættes en sovesofa op og der er udgang til primitiv udestue med kig til de store flotte træer. I den anden ende er der indgang, stort badeværelse med badekar, og stort rum der kan bruges som anneksværelse og bagvedliggende rum der kan indrettes til overnatning. Der er stor integreret garage på ikke mindre end 69 m² med trappe til loftsareal, og fritliggende udhus på 100 m², hvor der er indlagt vand, støbt gulv og opsat vandvarmer – her kan du opbevare biler, eller have anden pladskrævende hobby – her er rammerne – du bestemmer helt selv, hvad du vil putte ind i bygningerne. Har du hest og vil bo der hele året, er der selvfølgelig super muligheder for stald og store folde! Der er god opvarmning med varmepumpe, næsten nyt pillefyr med lille pillesilo tilsluttet centralvarmeanlægget, ligesom der er pejseindsats i stue og brændeovn.

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: Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026



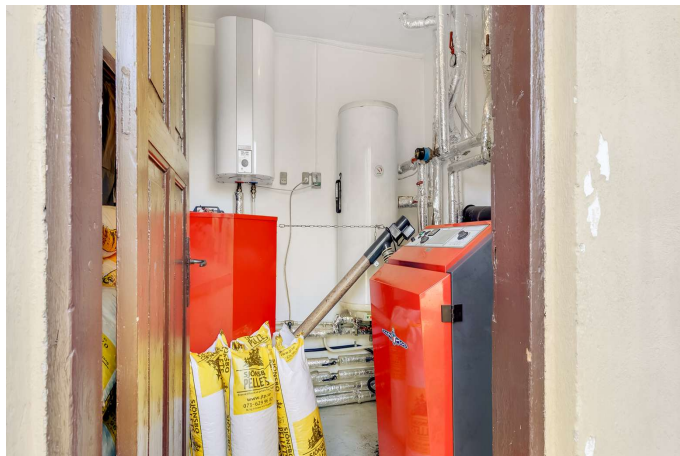
Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Fyrrum



Facade



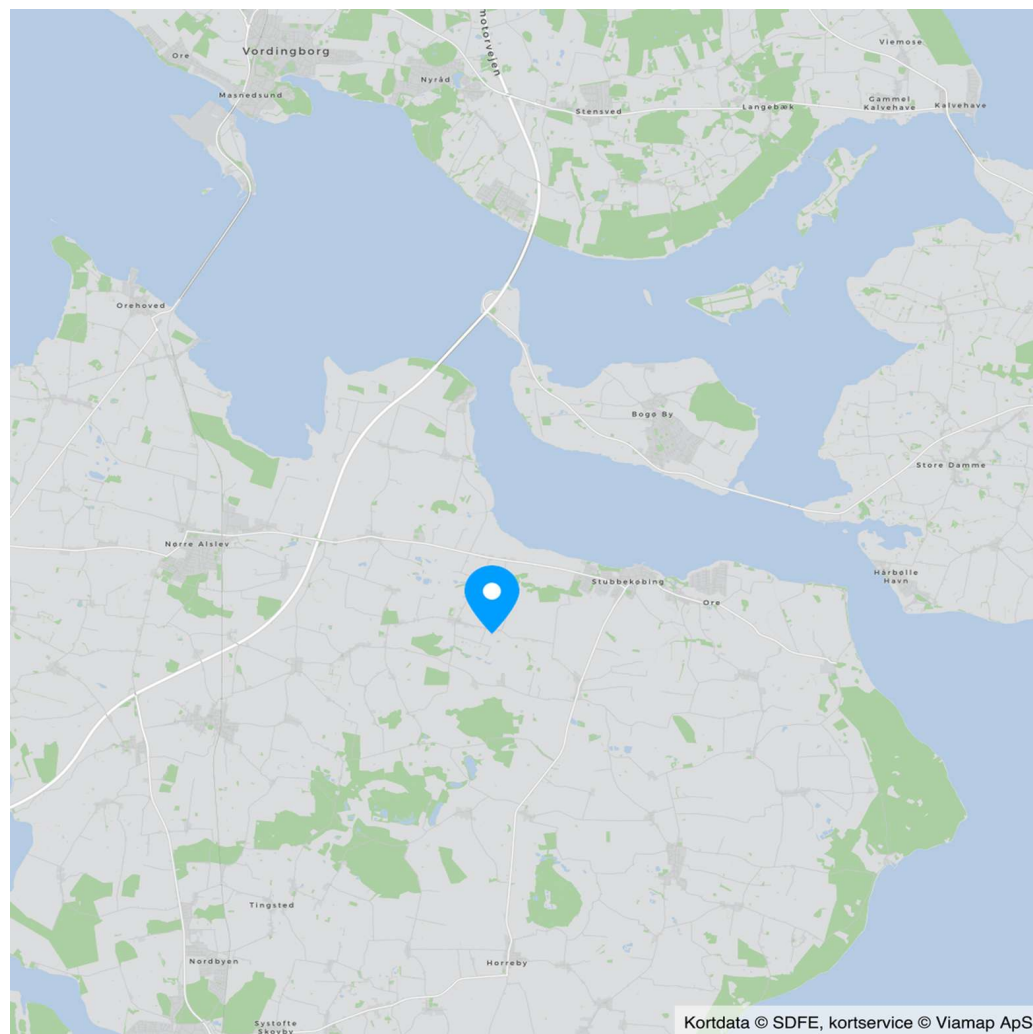
Udsigt



Adresse: Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: bolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 27a Lillebrænde By, Lillebrænde
BFE-nr.: 8467603
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 789.000
Grundværdi: 416.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 631.200
Grundlag for grundskyld: 332.800

Arealer**

Grundareal: 10.629 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 100 m²
Garage: 69 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 24.11.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 18.09.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3I, 4M
- Nr. 3: 27.02.2012 - Deklaration om spildevandsanlæg

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

(hårde hvidevarer i køkken medfølger som beset uden ansvar for effekt og stand.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn 2 styk før 2003

Oplysningerne stammer fra:

Opvarmning med pillefyr fra 2025

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Teglbrændervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.219	Kontantpris	kr.	1.100.000
Grundskyld	kr.	5.292	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring 2026 sælgers præmie	kr.	5.652	I alt	kr.	1.117.450
Skorstensfejder ansl.	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.571			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.102 md. / 73.226 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.863 md. / 58.350 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: Teglbærdervej 30, Lillebrænde, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 6003025
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 22.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 420.000
Nr. 5: hovedstol kr. 100.000
Nr. 6: hovedstol kr. 172.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.