



REAL

Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	85
Kontant	870.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.664		
Byggeår/ombygget	1901/1971	Energimærke	D

Sagsnr. **6002859**

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: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026



Velkommen til Stubbekøbingvej 16, stuen – et sjældent fund for dig, som ønsker en overskuelig og komfortabel bolig i centrum uden trapper.

Den 85 m² store lejlighed ligger i en ejendom kun få skridt fra bymidten, Guldborgsund, og rummer i alt to ejerlejligheder, så praktiske beslutninger træffes nemt i uformelle rammer mellem dig og overboen.

Her får du 2 soveværelser og stue, køkken og badeværelse. Der er også 34 m² kælder, der bruges som værksted og depotrum!

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: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026

Nem at dele: Stuen fungerer som fælles opholdsrum, mens de to regulære værelser kan bruges som separate soverum.

Veldisponeret køkken med opvaskemaskine, god skabsplads, udgang til have og vindue – perfekt til hurtig hverdagsmad.

Stilrent badeværelse med god plads, gulvvarme, rain-shower, glasbyggestensvæg og plads til vaskemaskine.

Fjernvarme, lav boligskat og kun én medejer holder driftsbudgettet nede – og beslutningsvejene korte. Der er også el-lader til bil!

Stationen ligger 7 minutters gang væk med timedrift mod København (rejsetid ca. 1 t 30 min), mens gågaden med caféer, indkøb og kultur venter 400 m fra hoveddøren.

Perfekt til dig, der vil bo mindre – og i stueplan

Alle funktioner i ét plan gør hverdagen let, uanset om du downsizer eller blot foretrækker bekvem adgang.

Lukket, solrig gårdhave deles kun med overboen (der næsten aldrig bruger den); her er plads til krydderurtebed, grill og loungemøbler uden at skulle passe en stor have.

Ca. 2,80 m loftshøjde, brede vinduespartier og velbevarede detaljer giver masser af lys og atmosfære, så boligen føles større end sine kvadratmetre.

Kort om placeringen

Netto, 365discount og bager ligger rundt om hjørnet, mens biografen, Slotsbryggen og lystbådehavnen nås på få minutter. Her mødes byliv og natur, og alt kan klares til fods eller på cykel.

Stubbekøbingvej 16 leverer en sjældnen kombination af beliggenhed, charme og hverdagens bekvemmelighed. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – vi glæder os til at byde dig velkommen.

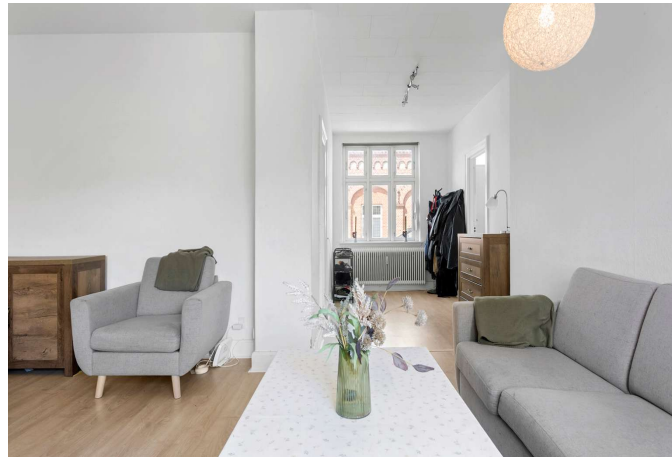
Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026



Værelse ved entre



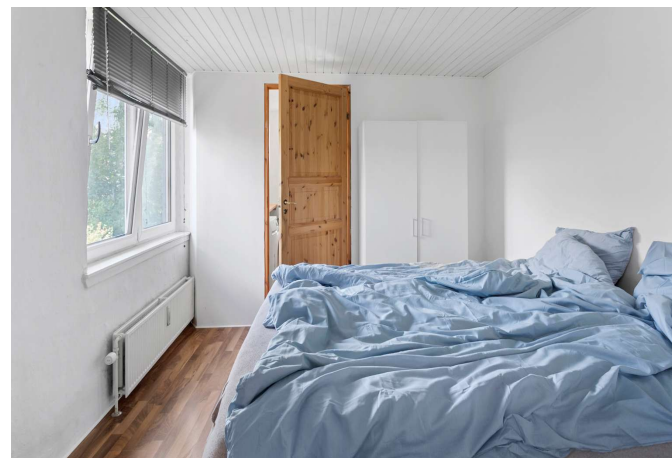
Stue



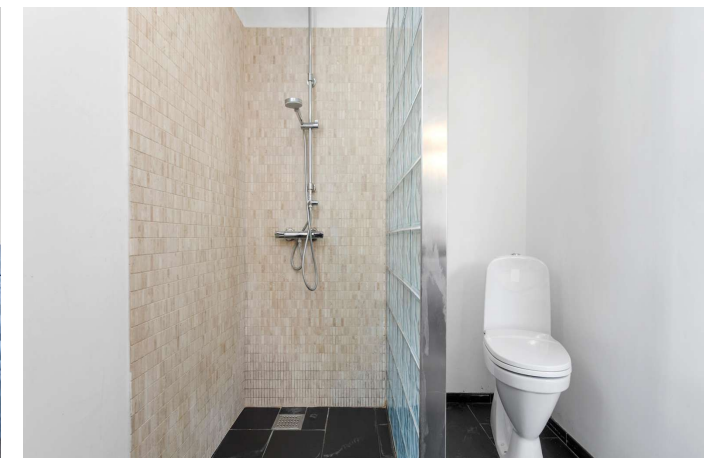
Stue



Køkken



Soveværelse



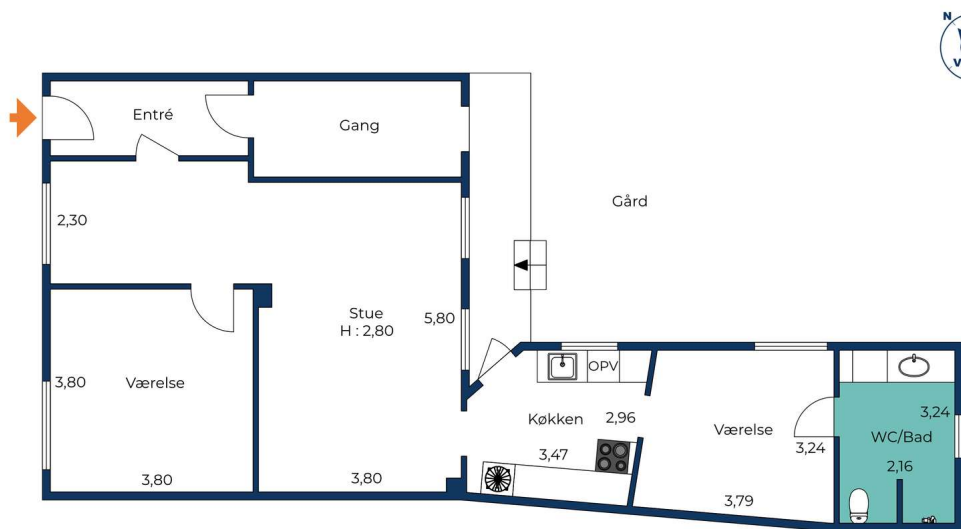
Badeværelse



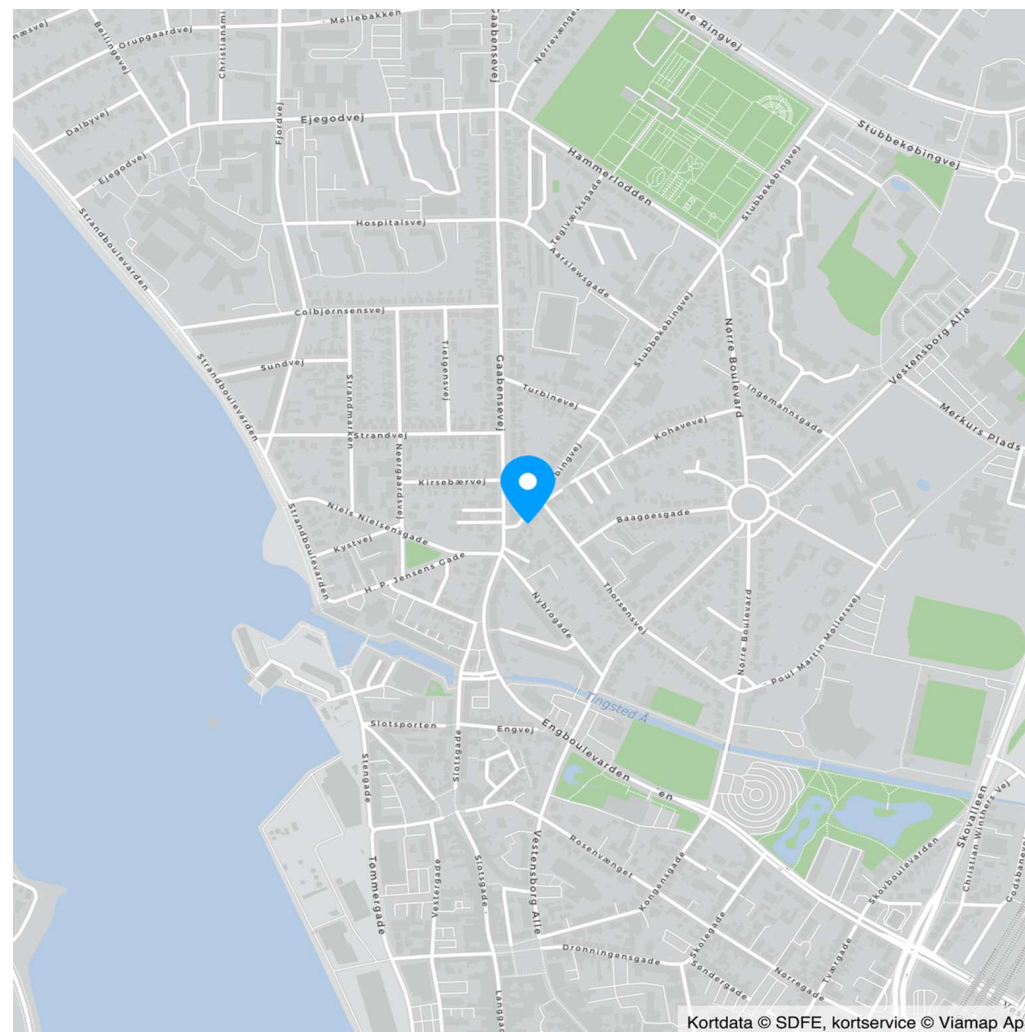
Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 881 Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.: 279852
Ejerl. Nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1901/1971

Arealer**

Tinglyst areal: 119 m²
Heraf tinglyst boligareal: 85 m²
Heraf Kælder: 34 m²
BBR-boligareal: 85 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 814.000
Grundværdi: 112.800
Grundlag for ejd. værdiskat: 651.200
Grundlag for grundskyld: 90.240

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.11.1900 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 22.09.1919 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 23.01.1965 - Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 06.08.1987 - Vedtægter for ejerforening

Planer

Kommuneplan NYKF B7 - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing F.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab Whirlpool, komfur Gram, opvaskemaskine Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:
Lejligheden må udlejes.

Husdyr:
Der må holdes husdyr i lejligheden.

Kendte fejl og mangler:
Sælger gør opmærksom på, at der ikke er tilstrækkeligt fald mod afløbsri-
sten i badeværelset.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.381 Forbrug: 12.100 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der er separat vand- og varmemåler.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.321	Kontantpris	kr.	870.000
Grundskyld	kr.	1.435	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Rottebekæmpelse 2026	kr.	144	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudg./ejerforening	kr.	12.000	I alt	kr.	878.975
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.070			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.970

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.792 md. / 57.506 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.818 md. / 45.816 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Stubbekøbingvej 16, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 6002859
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 22.04.2026

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

Ejerforening

Navn: Stubbekøbingvej 16

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 60 / 100

Tinglyst: 60 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Der er fælles gårdhave.

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.