

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



Kongsnæsparken 98

4850 Stubbekøbing

Pris	2.145.000 kr.
Udbetaling	110.000 kr.
Brutto	11.690 kr.
Netto	9.318 kr.
Ejerudgift (md)	4.194 kr.
Boligareal	100 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2009
Altan	Ja
Terrasse	Ja
Elevator	Nej
P-plads	Ja
Sagsnummer	2026099
Ejendomsstype	Ejerlejlighed

Wow hvor er her smukt! - fantastisk fritidsbolig med pragtfuld udsigt.

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: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026



Velkommen til Kongsnæsparken 98, Kongsnæs

Dette skønne arkitekttegnede fritidshus byder på en skøn atmosfære, loft til kip, masser af lysindfald, god plads til hele familien og hvor huset falder utroligt smukt ind i områdets vidunderlige natur. Hele familien kan samles til grillhygge og mange gode frokoster på den store træterrasse og det store fællesområde.

Huset er registreret som en ejerlejlighed, men fungerer som et sommerhus. Beliggende på en dejlig stor fælles naturgrund, som holdes af ejerforeningen, og hvor der er plads til at man kan hygge, lege, bade fra badebroen og meget mere. Så søger du et sommerhus, hvor du kun skal tænke på vedligeholdelse af selve huset og terrassen, så er dette måske lige noget for dig.

Kongsnæsparken ligger på Nord-/østfalster og her får man noget af den smukkeste natur og strandområder der er i Danmark. Stubbekøbing er en gammel og hyggelig købstad med indkøbsmuligheder, havneområde, lystbådehavn, færgefart til Bogø i sommer halvåret, den smukke park "Anlægget" og meget andet. Fra huset og grunden er der udsigt mod Bogø og Møn. Der er fiskemuligheder i området, og kan du lige af sejle kajak eller lign. er der også mulighed for dette. Et flot og varieret landskab til cykling.

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: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Kongsnaesparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026

Huset står flot nymalet udvendigt, flotte trægulve og er funktionelt og moderne indrettet i eet plan:
Entrè med garderobeplads/skabe. Lyst køkken som ligger i åben forbindelse med opholdsstuen og entreen. Indbydende og rummeligt alrum/opholdsstue med udgange til det flotte udeområde/træterrasse. Nyd hyggen ved pejsen med pejseindsats. Udsigten er helt fantastisk, direkte til sø og Grønsund i kort afstand. Det smukke fællesområde har både rigt dyre-/og fugleliv. 3 gode værelser med ialt 6 sovepladser (det mindste værelse er en sovesofa, der kan slåes ud). Det ene af værelserne har stige til opbevaringsrum, og der er skabe i 2 af værelserne. Pænt badeværelse med spa, bruseniche, toilet og vaskarrangement.

Udhus/bryggers med egen indgang.

Der er indgået sommerhusudlejningsaftale med Novasol, sælger opsiger denne inden 1. juni 2026, så en kommende ejer frit kan disponere over ejendommen fra primo jan. 2027. Man har endvidere mulighed for at spærre nogle uger til sig selv. En kommende køber vil modtage lejeindtægten fra Novasol pr. overtagelsesdagen.

Der er fælles ladestander på den fælles grund.

Har vi vakt din interesse, så ring og hør nærmere og tag et kig på denne indbydende fritidsbolig.

Du kan finde flere oplysninger på Kongsnaesparken.dk

Et rart sted at være, væk fra hverdagens stress og jag.

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026



Ejendommen og omgivelserne



Opholdsstue



Kig gennem huset



Flotte lysindfald og loft til kip



Spiseplads og kig til køkken afdeling



Hygge ved pejsen med brændeovnsindsats

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026



Spiseplads



Stuen



Køkken alrum



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

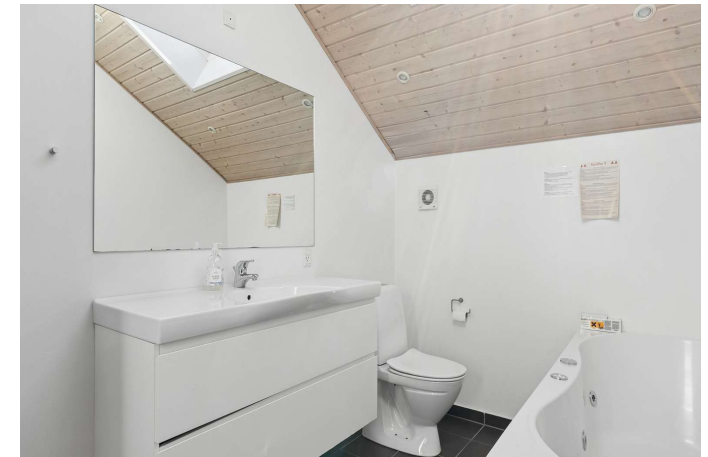
Dato: 29.04.2026



Køkken



kig gennem opholdsstuen



Badeværelse



Badeværelse



fra stuen udgang til den store træterrasse

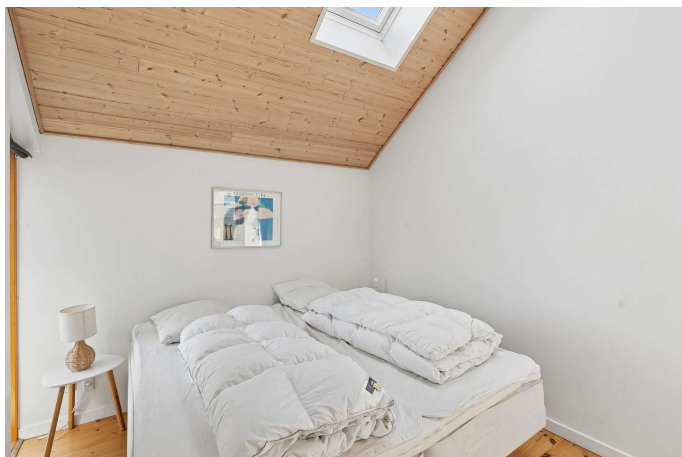


Indgang/åben entrè med skabsplads

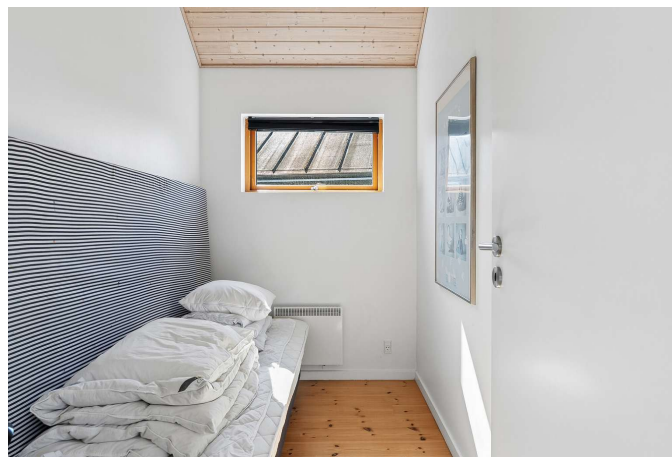
Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

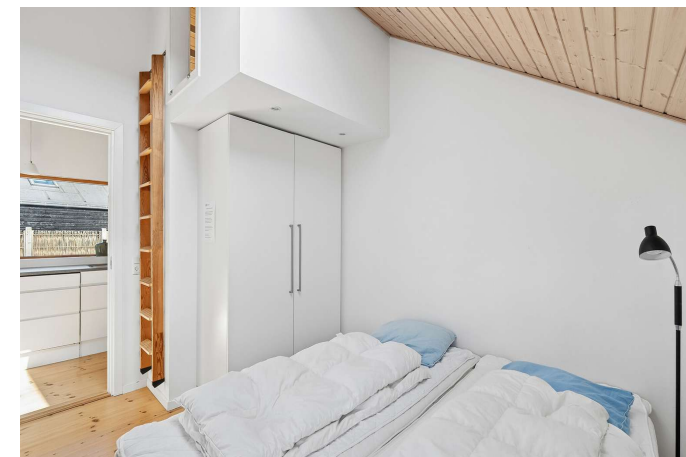
Dato: 29.04.2026



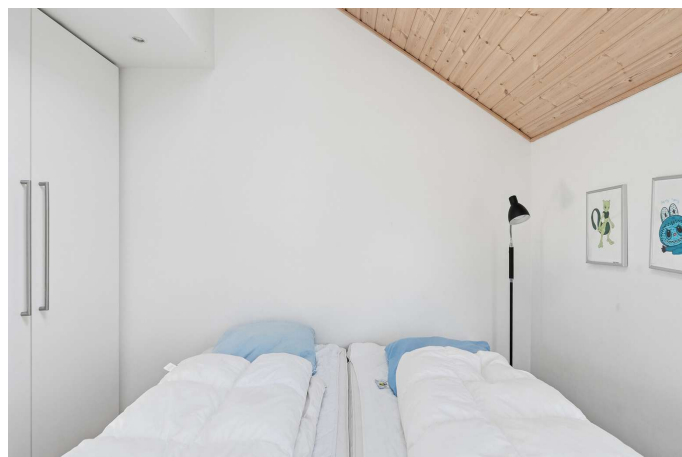
Soveværelse



Værelse



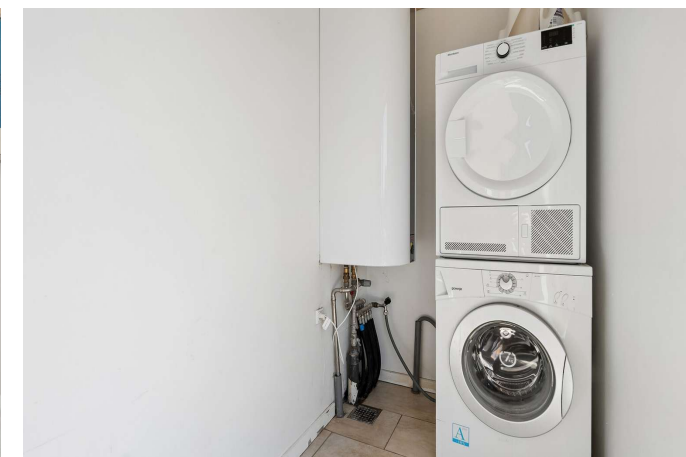
Værelse med opgang til opbevaringsplads



Værelse



Soveværelse

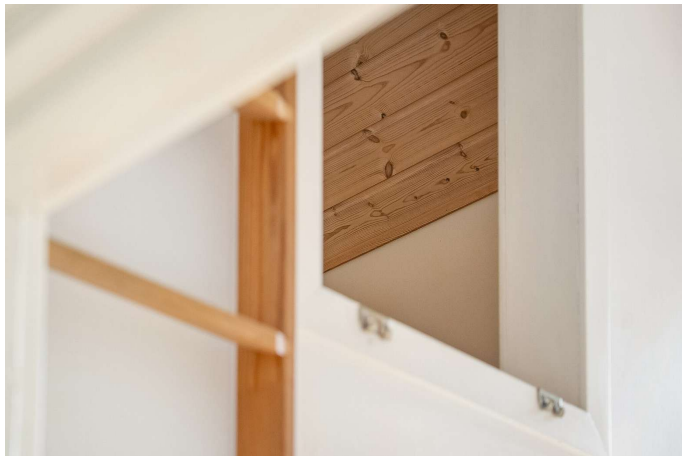


Bryggers/udhus/depotrum

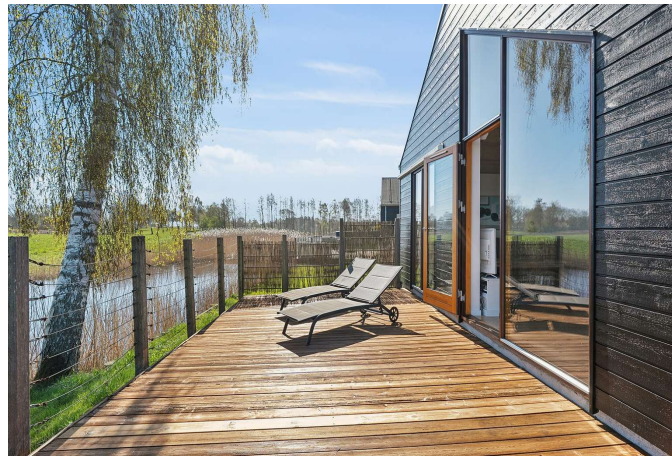
Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026



Kig til opbevaringsrum



Dejlig terrasse ved sø og det smukke område



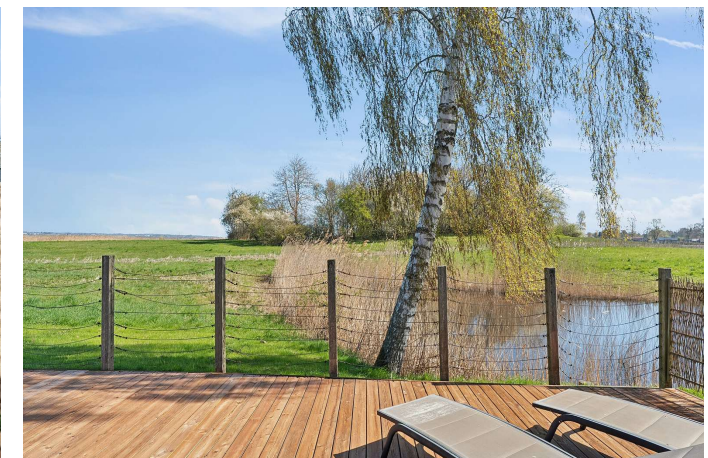
Fantastisk udeareal



Terrasse



Terrasse



Terrasse og kig til det smukke område

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026



Omgivelser



Ejendommen



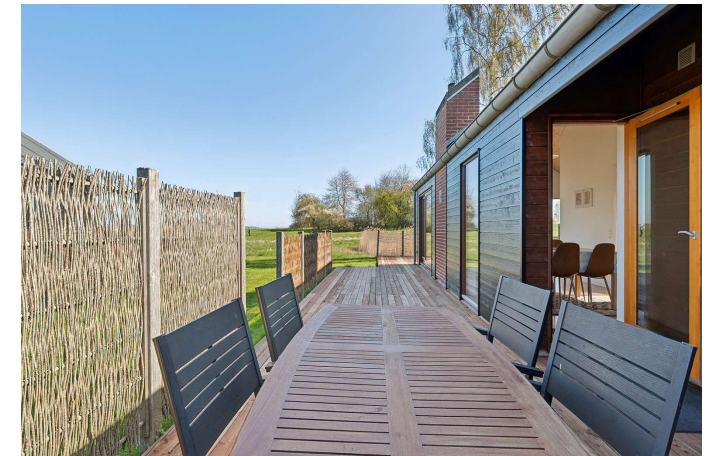
Set fra haven



Området



Ejendommen og området



Udendørs

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026



Området



Kort afstand til kysten, hvor der er badebro

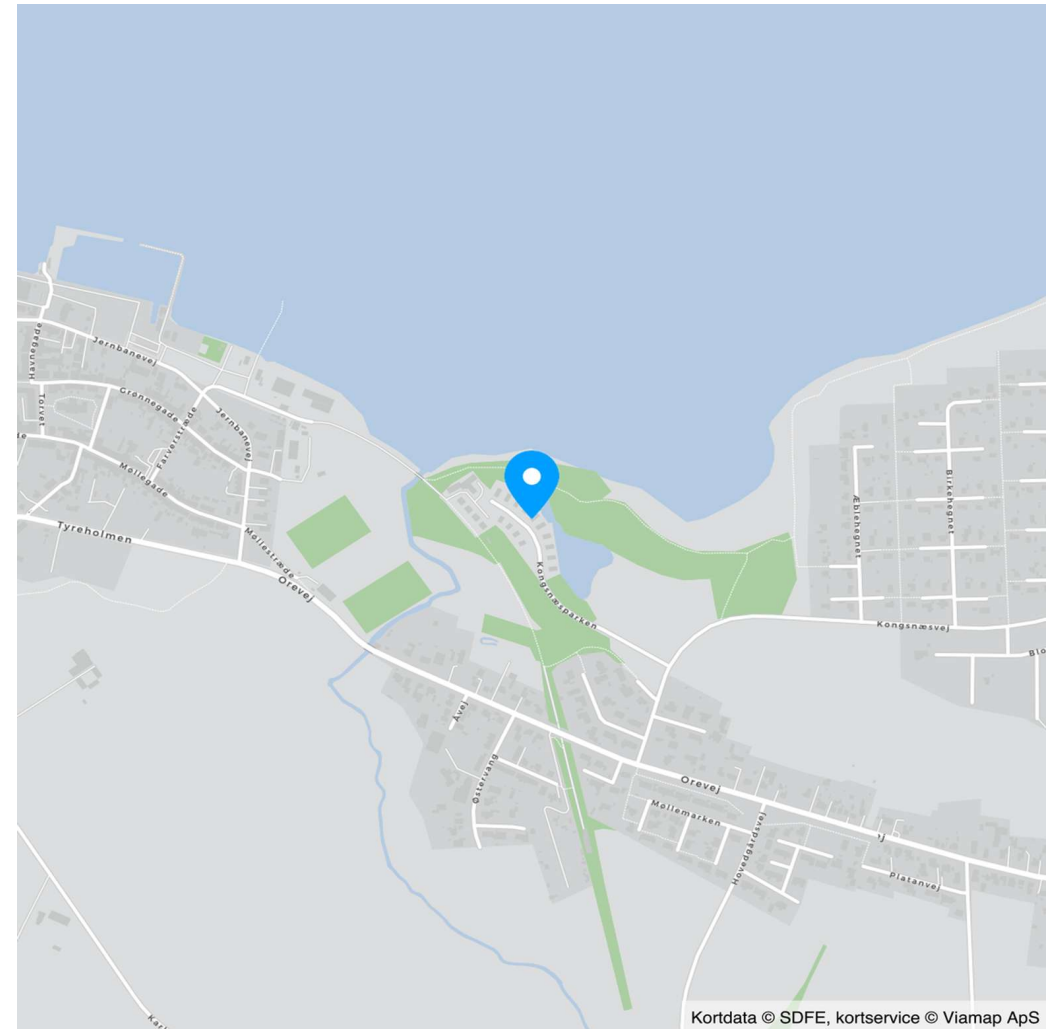
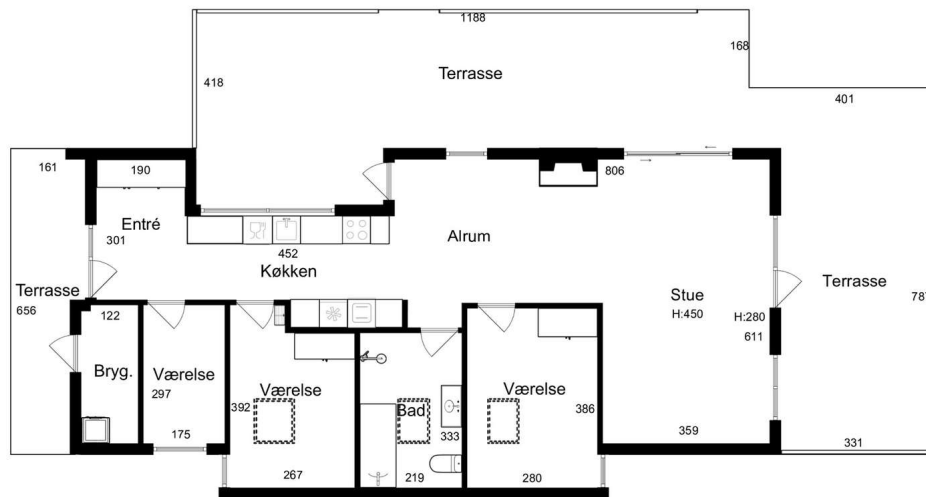


Ejendommen

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026



Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	188ac Stubbekøbing Markjorder
BFE-nr.:	281141
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.770.000
Grundværdi:	1.613.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.016.000
Grundlag for grundskyld:	1.290.400

Arealer**

Tinglyst areal:	105 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	100 m ²
Heraf andre arealer	5 m ²
BBR-boligareal:	100 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.10.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.01.1952 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, 30_BC_398
- Nr. 3: 30.09.1987 - Lokalplan nr. D12-1
- Nr. 4: 20.04.2007 - hæftelse Vedtægter for Ejerforeningen Kongsnæs Feriecenter. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 5: 24.09.2008 - Dok om kabler og evt. transformestation mv

Planer

Kommuneplan STUB R3 - Kongsnæs feriecenter
Lokalplan STU D12-1 - Stubbekøbing, Feriecenter på Kongsnæs.

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Gorenje), Kogeplade, Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Gram), Ovn (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs med pejseindsats
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.382	Kontantpris	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	20.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Fællesudgifter grundejerforening	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Rottebekæmpelse	kr.	155	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.724	I alt	kr.	2.176.062
Skorstensfejer, anslået	kr.	1.000			
Husforsikring	kr.	4.053			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.331			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.690 md. / 140.282 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.318 md. / 111.810 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 **Forbehold:** Køber anbefales at med sin egen bank/kreditforening om hvor meget man kan belåne i kreditforeningen, idet ejendommen er tinglyst som ejerlejlighed

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: Kongsnæsparken 98, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 2026099
Ejerudgift/md.: kr. 4.194

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 1.037.000
Nr. 8: hovedstol kr. 600.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 25

Tinglyst: 1 / 25

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Der er fælles brugsret til grunden

Fællesfaciliteter

Grunden - miljøstation

Andre forhold af væsentlig betydning

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Særligt vedrørende denne ejerlejlighed/sommerhus

Det gøres særligt opmærksom på, at det kun er vedligeholdelse af fælles grund som er fælles udgift og medtaget i ejerudgifterne. Selve huset er ejers egen omkostning og vedligeholdelse. Der er i ejerforeningen planer om ændring af de oprindelige vedtægter.

Særligt vedrørende denne bolig

Ejendommen er registreret som en ejerlejlighed, men anvendelsen af boligen er som sommerhus, man må derfor ikke benytte boligen som helårsbeboelse.

Stigningsbegrænsning / Ejendomsskattebillet 2025

Der er på ejendomsskattebillet for år 2025 en grundskyld med stigningsbegrænsning, så nuværende ejer betaler 6.158,67 i grundskyld for år 2025. I ejerudgifter er der medtaget kr. 20.517,36, som er grundskylden uden stigningsbegrænsning.



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



Anne Bogø Rasmussen
Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk