

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



272 etagemeter hus i naturskønt område tæt på skov og kyst

## Granvej 1

4850 Stubbekøbing

Pris	945.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.236 kr.
Netto	4.173 kr.
Ejerudgift (md)	1.742 kr.
Boligareal	136 m <sup>2</sup>
Kælderareal	136 m <sup>2</sup>
Grundareal	763 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1973
Sagsnummer	2026140
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>B</b>



# 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: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



Velkommen til Granvej 1. Et rigtig fint hus, der løbende er blevet moderniseret, og som kan bruges til blandet bolig/erhverv, ungdomsafdeling eller flere generationer under samme tag. Der er masser af muligheder i denne ejendom. Ejendommen kan også få flexboligtilladelse.

I naturskønne omgivelser ligger denne spændende villa på hele 272 etage-meter. Huset er opført i gule mursten, eternittag og har stort set nyere vinduer i hele ejendommen. Ejendommen opvarmes med et leaset luft-til-vand anlæg som køber kan overtage. Ikke langt fra ejendommen kommer man til kystområdet ved Næsgård/Grønsund, og det lille fiskerleje ved Hesnæs med gode spisesteder, strand, skov m.m. er også lige i nærheden.

Huset indeholder: Entré/fordelingsgang med nedgang til kælderen. Gæstetoilet med flisegulv. Pænt køkken i hvide elementer, udgang til 13 m<sup>2</sup> udestue og i åben forbindelse med spisestuen. Dejlig stor spisestue med skydedøre ud til opholdsstuen. Opholdsstue ud mod haven og med fantastisk udsigt ud over markerne, samt dør ud til fliseterrasse. Stort soveværelse. Yderligere 2 ekstra værelser. Badeværelse med flisegulv, bruseniche, toilet, vask og skabe.

Kælder: Fordelingsgang med skabsplads. Bryggers med stik til vaskemaskine og tørretumbler, samt den indvendige del af varmepumpen. 3 gode disponible rum, med masser af anvendelsesmuligheder. Kælderindgang. Stor garage/værksted. Der er drænet hele vejen rundt om huset med både drænrør og drænplader, som sikrer en god, sund og tør kælder.

Ydermere hyggelig og nem have, som vender ud mod markerne.

Lille forhave med morgenterrasse og nedkørsel til garagen.

## 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: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



Set fra haven



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



Stue



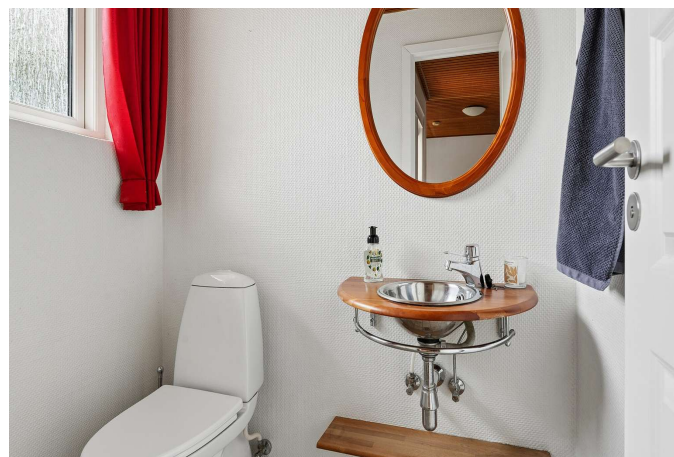
Gang



Gang



Gang



Toilet



Værelse



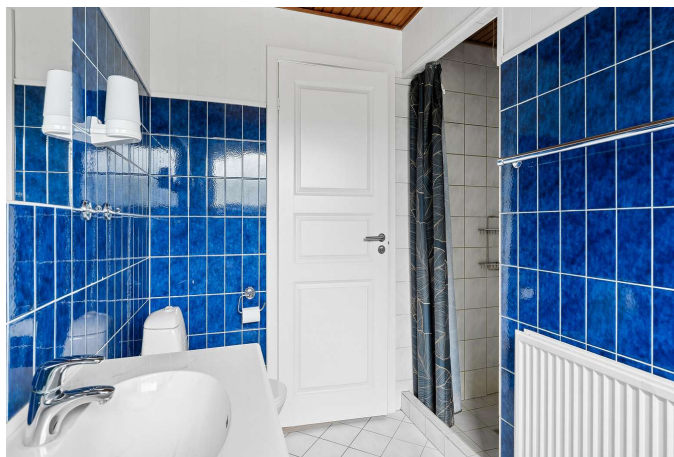
Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

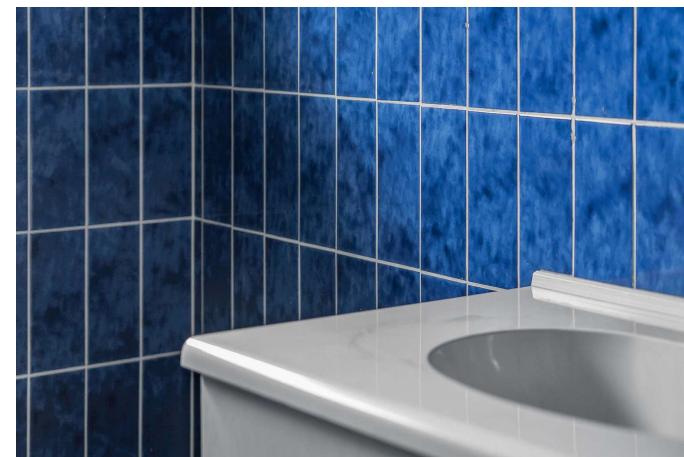
Dato: 25.05.2026



Værelse



Badeværelse



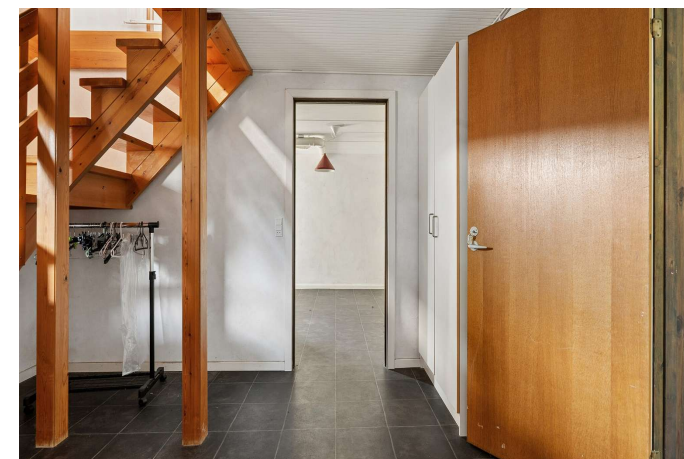
Badeværelse



Værelse



Udestue

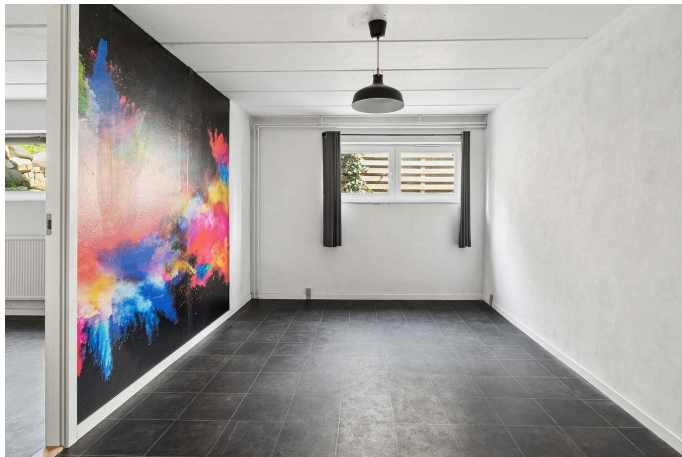


Kælder

Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



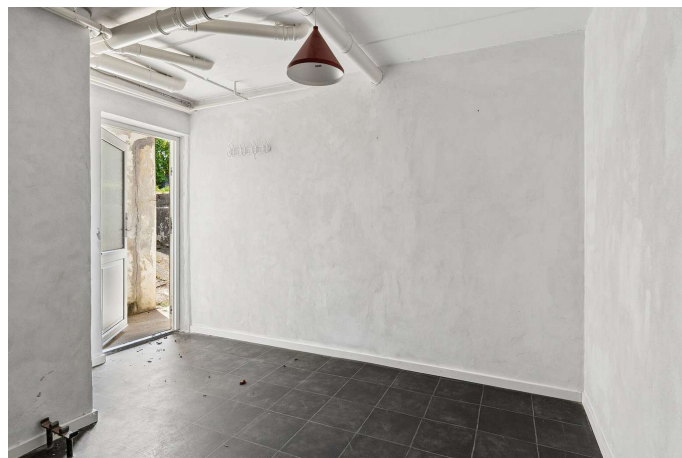
Kælder



Kælder



Kælder



Kælder



Kælder



Bryggers



Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



Garage



Terrasse



Set fra haven



Terrasse



Udendørs



Set fra haven



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: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



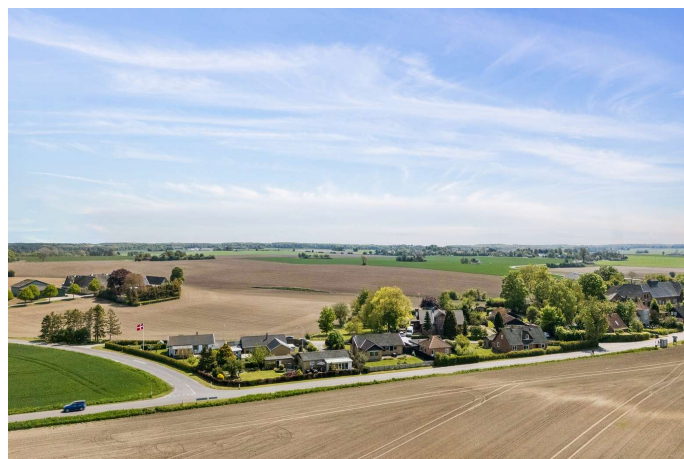
Set fra forhaven



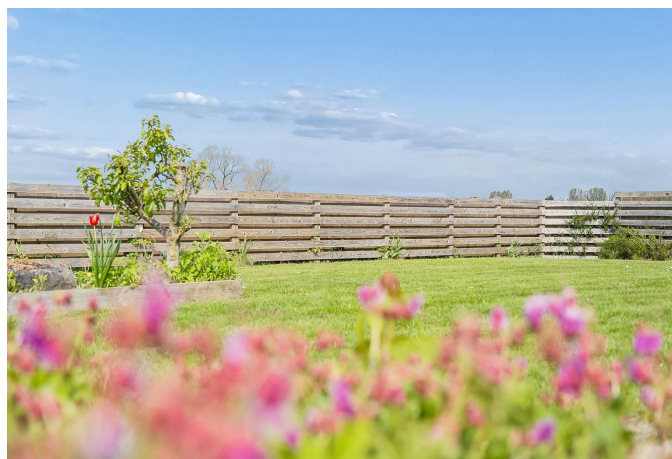
Luftfoto



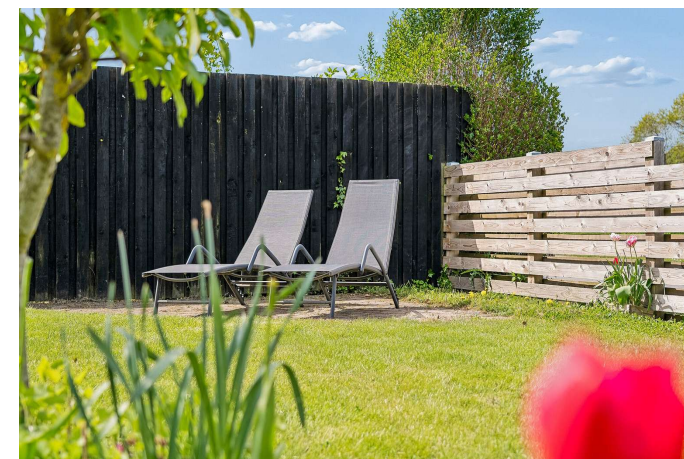
Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



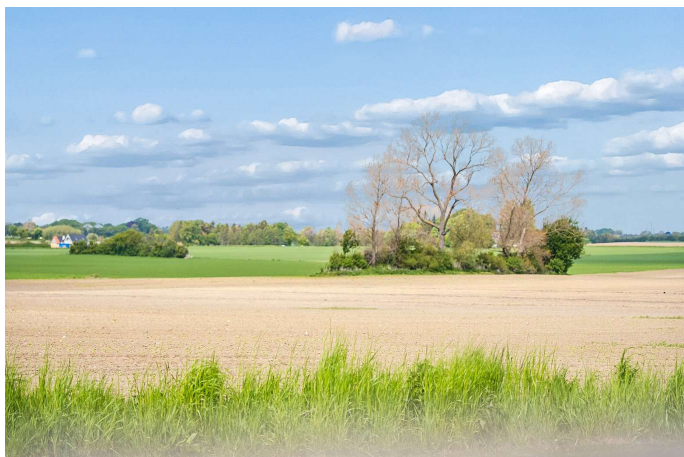
Udendørs



Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

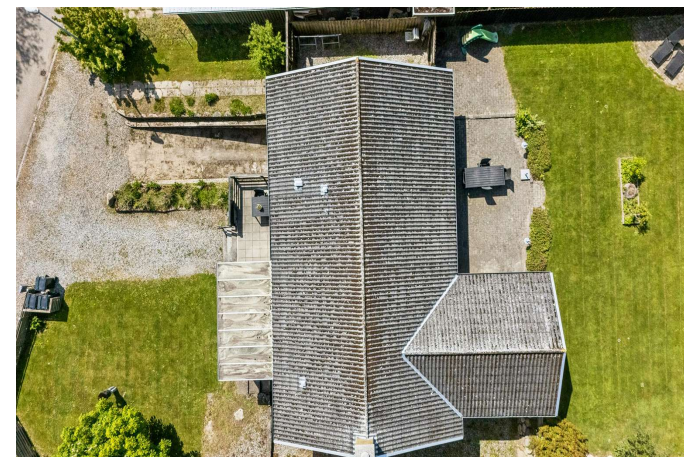
Dato: 25.05.2026



Udendørs



Udendørs



Luftfoto



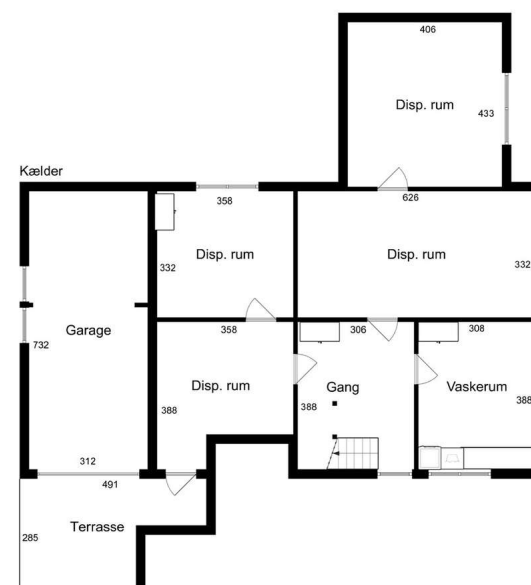
Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



Stueplan



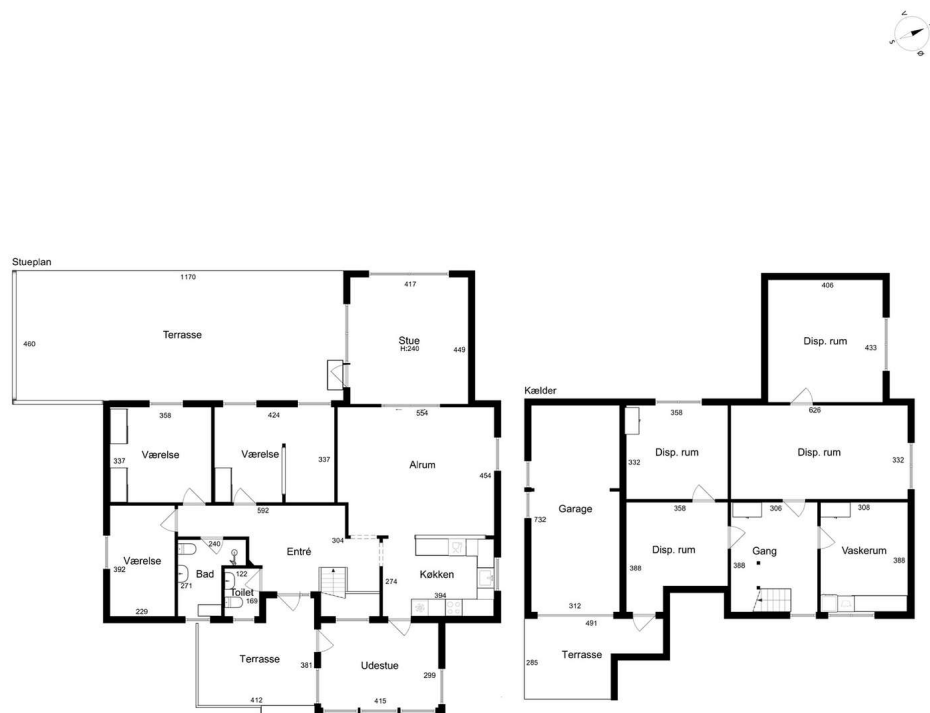
Kælder



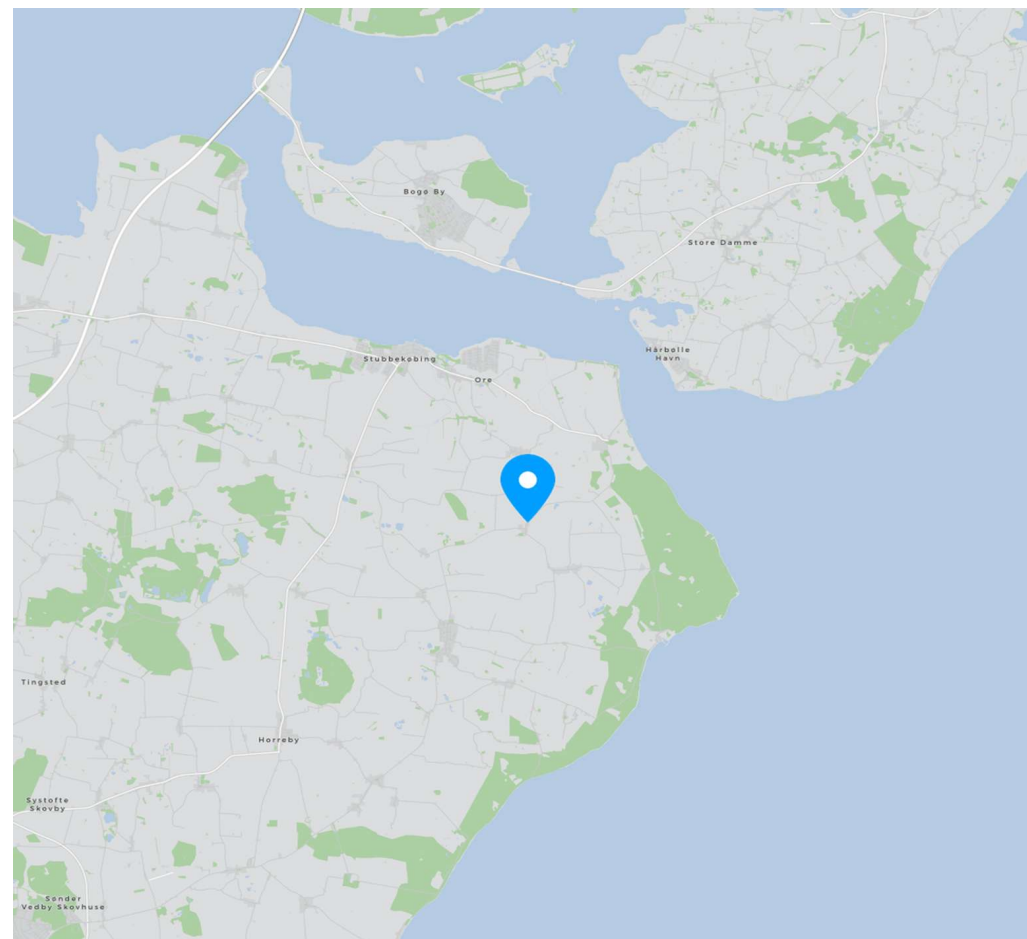
Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026



Alle plan (1x1)





Dato: 25.05.2026

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

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 12.100                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptstillingens 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 B



Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 2026140  
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.856	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.073	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	3.538	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	182	I alt	kr.	970.617
Leasing af varmepumpe	kr.	8.496			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.903			

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.236 md. / 62.832 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.173 md. / 50.071 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 kon-  
verterbart 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 her-  
under. 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. Gennem-  
snitsrenten 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 ejendoms-  
mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Granvej 1, Aastrup, 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 945.000	Sagsnr.: 2026140 Ejerudgift/md.: kr. 1.742	Dato: 25.05.2026
<p><u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>Nr. 3: hovedstol kr. 865.000  Nr. 4: hovedstol kr. 254.470  Nr. 5: hovedstol kr. 316.000</p>	

**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 ejendomsmæglerkæder. 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 Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

[post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

[bn@john-ole.dk](mailto:bn@john-ole.dk)