

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



Kalvevænget 5

4800 Nykøbing F

Pris ekskl. tilslutningsafgifter	570.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.395 kr.
Netto	2.654 kr.
Ejerudgift (md)	159 kr.
Grundareal	1.407 m ²
Sagsnummer	22363
Ejendomstype	Helårsgrund

Byg din egen drømmevilla på 1.407 m² grund.

Salgsopstilling

Formulærens 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: Kalvevænget 5, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 22363
Ejerudgift/md.: kr. 159

Dato: 18.05.2026



Byg dit eget drømmehus her! Dejlig naturskøn byggegrund - her har du skoven, som nærmeste nabo.

Grunden er beliggende i den nordlige del af Nykøbing Falster - tæt på Nordbyskolen, vuggestue og børnehave. Rema1000 er tæt på, så det er dejligt nemt at handle. Kort afstand til Nykøbing bymidte, og kan du lide at cykle, så er der gode cykelstier i området. Ca. 5 minutters kørsel til motorvejen, og gode busforbindelser.

Grunden er på 1.407 m², så der er mulighed for at bygge en stor familievilla.

Der er ikke betalt tilslutningsomkostninger.

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: Lasse Øster Dalsgaard

Adresse: Kalvevænget 5, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 22363
Ejerudgift/md.: kr. 159

Dato: 18.05.2026



Luftfoto



Omgivelser



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

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: Kalvevænget 5, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 22363
Ejerudgift/md.: kr. 159

Dato: 18.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Omgivelser



Omgivelser

Adresse: Kalvevænget 5, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 22363
Ejerudgift/md.: kr. 159

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), for-
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 33c Stubberup By, Tingsted
BFE-nr.: 100010079
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Grundværdi: 112.600 (År)
Grundlag for grundskyld: 90.080

Arealer

Grundareal udgør: 1.407 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Lokalplan 103

Planer

Kommuneplan NYKF B33 - Boligområde Nordbyen
Kommuneplan NYKF B33 - Boligområde Nordbyen
Lokalplan 103 - boligområde ved Stubberup

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Kalvevænget 5, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 22363
Ejerudgift/md.: kr. 159

Dato: 18.05.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Guldborgsund forsyning har d. 09.09.2022 oplyst, at tilslutningsbidrag for vand er kr. 14.506,00 og for spildevand skal der betales kr. 66.993,48 (alle priser er gældende for år 2022). Der er mulighed for tilslutning af fjernvarme. Tilslutningsbidrag pr. 01.01.2022 til Cerius/strøm - kr. 19.562,50 incl moms (25A)

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Kalvevænget 5, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 22363
Ejerudgift/md.: kr. 159

Dato: 18.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	459	Kontantpris	kr.	570.000
Grundskyld	kr.	1.432	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.350
Rottebekæmpelse	kr.	14	I alt	kr.	575.350
<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	1.906			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.395 md. / 40.741 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.654 md. / 31.853 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.

Adresse: Kalvevænget 5, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 22363
Ejerudgift/md.: kr. 159

Dato: 18.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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 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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk