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



Lækker kvalitetsvilla fra 2022 på lukket vej – direkte op til skoven

Kalvevænget 9

4800 Nykøbing F

Pris	4.995.000 kr.
Udbetaling	250.000 kr.
Brutto	29.290 kr.
Netto	22.930 kr.
Ejerudgift (md)	2.142 kr.
Boligareal	184 m^2
Garage	93 m^2
Grundareal	1.435 m^2
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2022
Sagsnummer	25438
Ejendomstype	Villa
Energimærke	A 2020

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

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: Kalvevænget 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Velkommen til en særdeles indbydende og moderne villa fra 2022, smukt placeret for enden af en lukket vej i et roligt og attraktivt område. Her får I en sjælden kombination af fredfyldte omgivelser, direkte nærhed til skoven og en hverdag, hvor både indkøb, skole, børnepasning og motorvej er let tilgængelige. Ejendommen fremstår gennemført, lys og klar til indflytning med lækre materialevalg og gennemtænkte løsninger overalt.

Boligen rummer 184 veldisponerede kvadratmeter med gulvvarme i hele huset. Husets naturlige samlingspunkt er det meget store køkken-alrum, hvor det elegante murstensgulv giver rummet karakter og varme. De store opholdsarealer indbyder til både hverdagsliv og gæstfrihed, og med udgange til terrasser på begge sider af ejendommen bliver inde- og udeliv forbundet på fineste vis. Her kan dagen begynde med morgenkaffe i solen og afsluttes med middag under åben himmel.

Planløsningen er ideel til familien med to gode børneværelser og et separat badeværelse. Forældreafdelingen er placeret som en privat og rolig afdeling med eget badeværelse, så der er god plads til både fællesskab og privatliv. Overalt opleves et lækkert og velholdt hjem, hvor materialer, komfort og funktionalitet går op i en højere enhed.

Til ejendommen hører desuden en imponerende dobbeltgarage på hele 93 m² med 2 elektriske vognporte, opvarmet flisegulv, praktisk skabsvæg, toilet med håndvask, separat teknikrum og mindre elektrisk port til havetraktor, motorcykel m.m.

Haven er skøn og indbydende med flere terrasser og en vidunderlig afskærmning fra den omkransende skov. Samtidig ligger indkøb blot ét minut væk, der er cykelsti til Nordbyen med skole og børnepasning, og motorvejen nås på cirka fem minutter. En bolig, der skal opleves.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Set fra vejen



Udendørs



Udendørs



Luftfoto



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Indendørs



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Soveværelse



Badeværelse



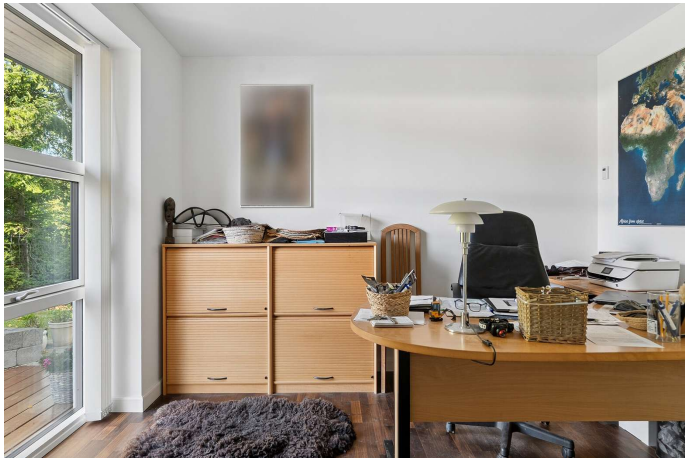
Badeværelse



Værelse



Værelse



Arbejdsværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Entré



Gang



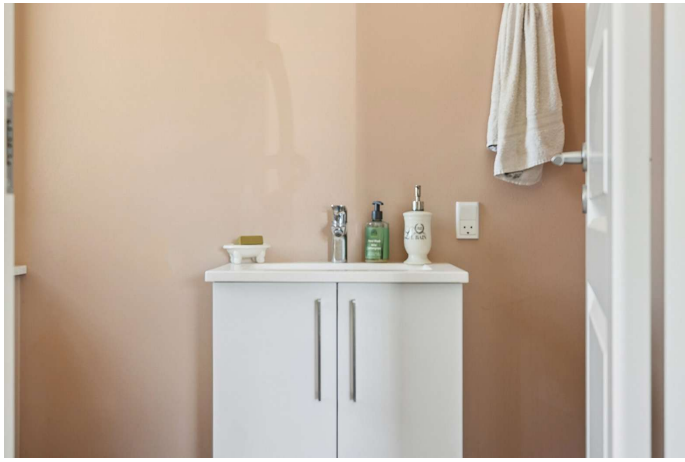
Gang



Bryggers



Bryggers



Toilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Indendørs



Garage



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Udendørs



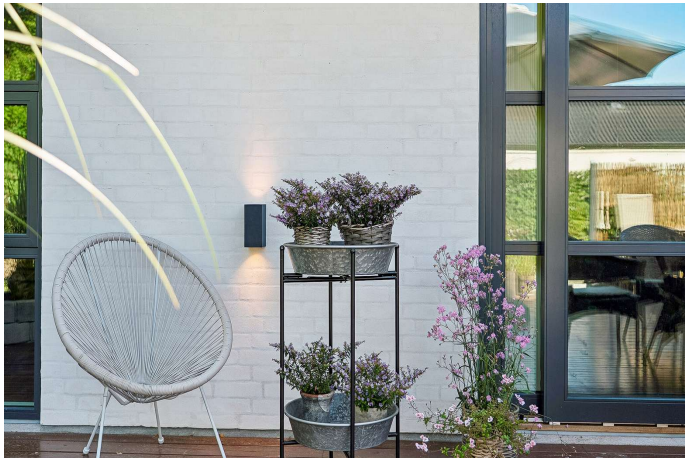
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

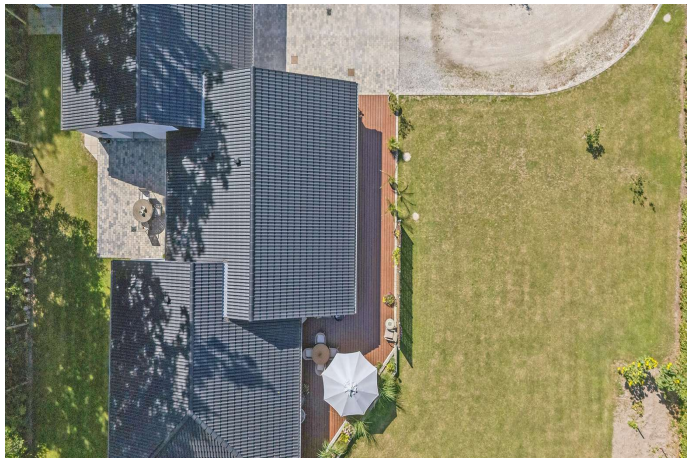
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kalvevænget 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

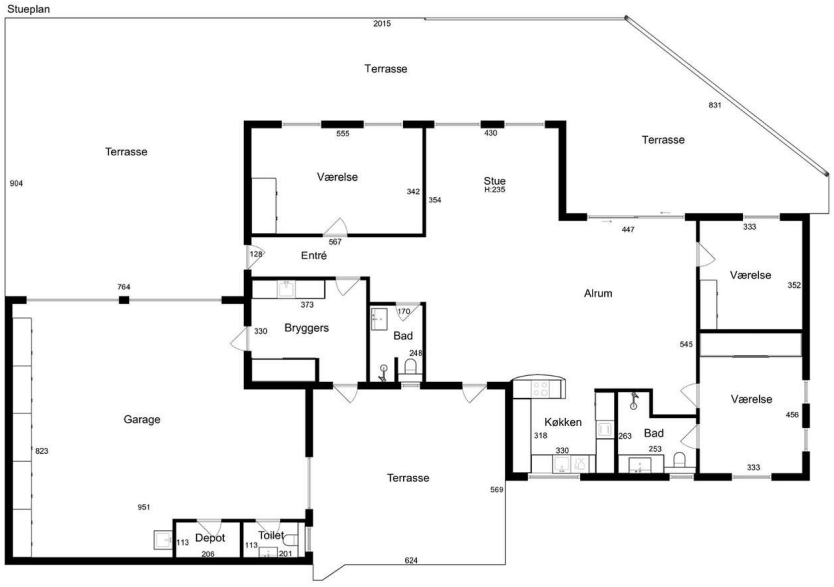
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

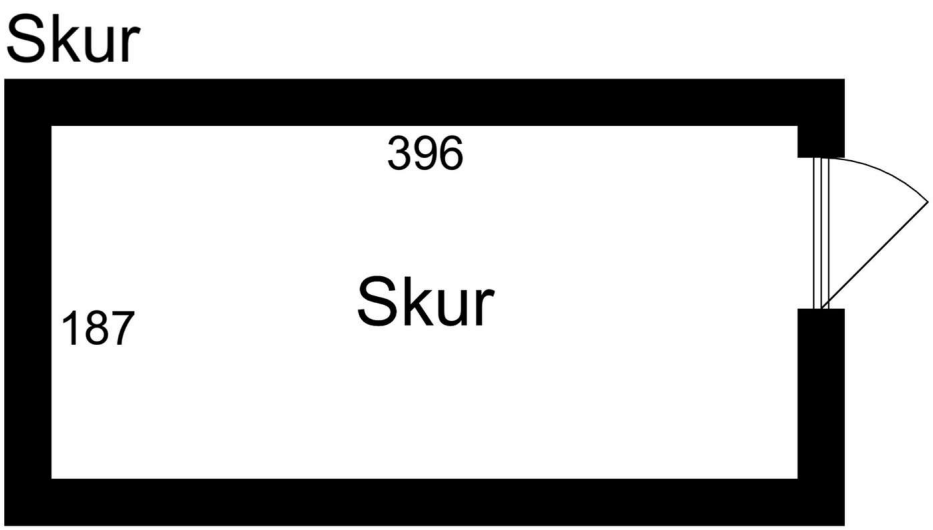
Adresse: Kalvevænget 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Stueplan



Anneks

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

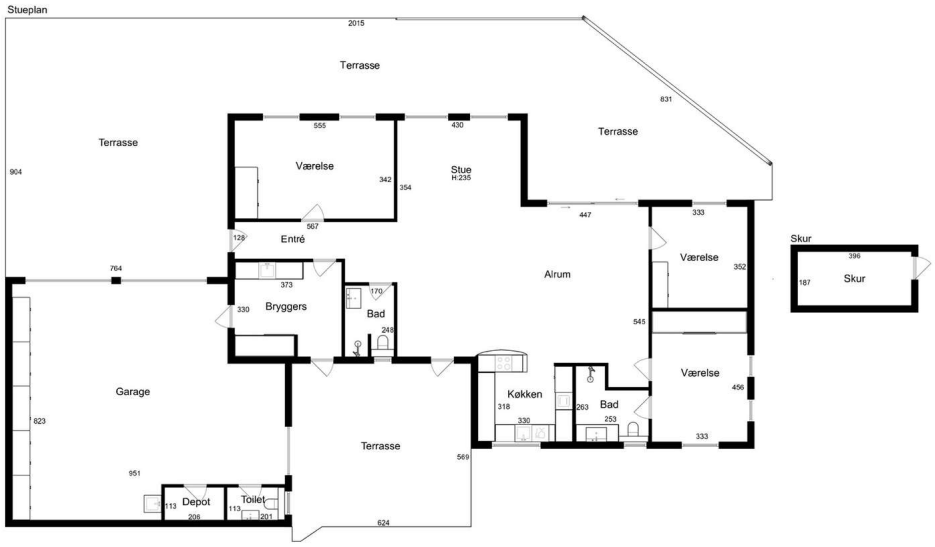
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

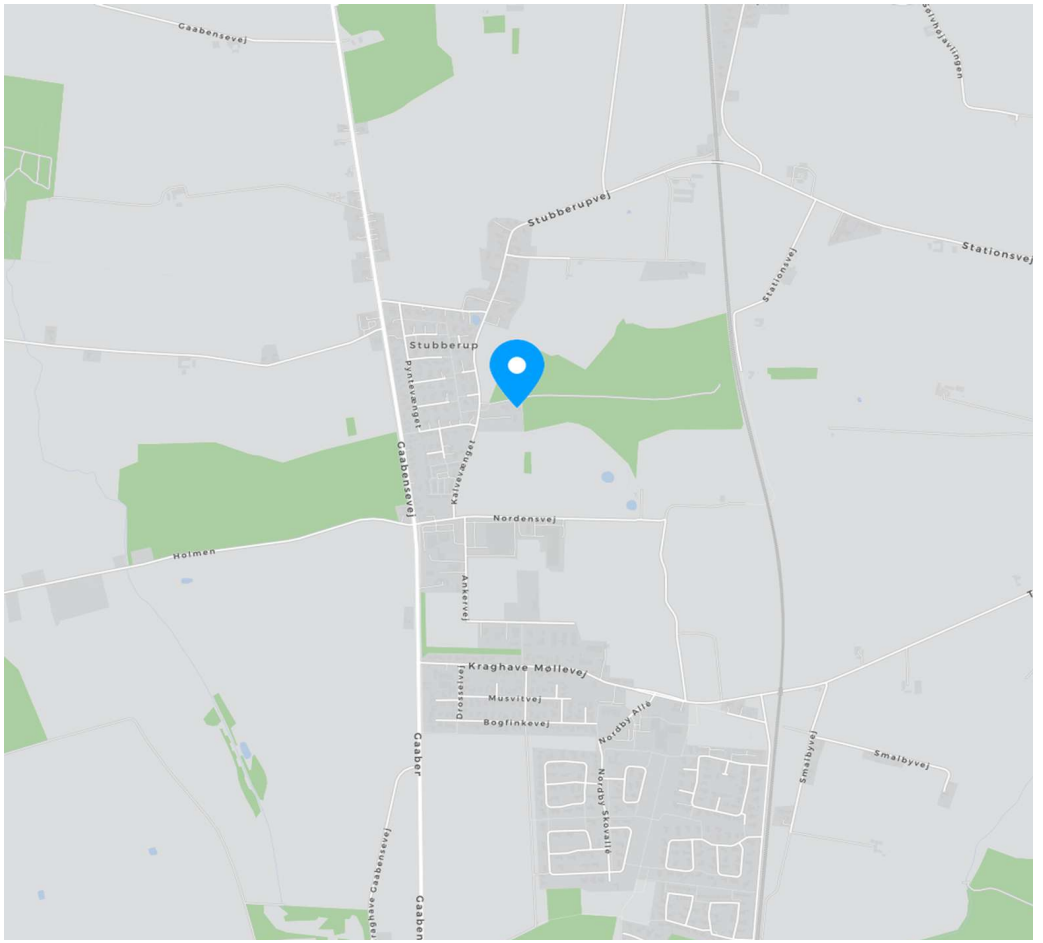
Adresse: Kalvevænget 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026



Alle plan (1x1)



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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	33e Stubberup By, Tingsted
BFE-nr.:	100010081
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.729.000
Grundværdi:	473.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.183.200
Grundlag for grundskyld:	378.400

Arealer**

Grundareal:	1.435 m^2
Boligareal i alt:	184 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	93 m^2

** 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: 29.01.2008 - Lokalplan 103

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

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

, Ovn (AEG), Kogeplade (Induction), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (LG, Amerikaner køle-/fryseskab), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft til vandanlæg - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers totale strøm forbrug - dvs med husholdningsstrøm og opvarmning af hele ejendommen er kr. 18.000 årligt.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens 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 A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.134
Grundskyld	kr.	6.017
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	277
Forsikring	kr.	4.518
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.703

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
I alt	kr.	5.026.850

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.

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.290 md. / 351.475 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.930 md. / 275.161 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 9, Stubberup, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 25438
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 13.10.2026

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 relakseres 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 Sydhavsøerne 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
www.john-ole.dk



Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk