

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984



Utroligt idyllisk stråtækt ejendom, tæt på vand

## Stubberupvej 31 4880 Nysted

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.012 kr.
Netto	4.790 kr.
Ejerudgift (md)	1.258 kr.
Boligareal	59 m <sup>2</sup>
Udhus	30 m <sup>2</sup>
Grundareal	534 m <sup>2</sup>
Værelser	2
Antal plan	2
Byggeår	1777
Sagsnummer	2026129
Ejendomstype	Villa



# 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: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



Cirka 250 meter fra hyggelige Stubberup havn finder du Stubberupvej 31. En super charmerende ejendom med stråtag fra 2026. Her er du også beliggende med udsigt til marker, og ikke langt fra huset er cykelsti til Nysted by som byder på indkøb og hyggeligt havnemiljø. Du finder altså her den ideelle flexbolig i de mest naturskønne omgivelser.

Huset er indrettet som følgende:

Du træder fra hoveddøren ind i det åbne køkken alrum som fremstår hyggeligt og rummer fin plads til spisebordet. Herfra har du også trappen til førstesalen.

I god åben forbindelse med køkken alrummet har du stuemiljøet hvorfra du har adgang til badeværelset med toilet, brus og vask. Fra stuen har du også udgang til en skøn overdækket terrasse (overdækning er ikke registreret på BBR), med den bedste udsigt til marker og natur.

Førstesalen byder på et stort rum som er indrettet som værelse.

Udvendigt finder du et stort udhus med et godt disponibelt rum, her er også indrettet badeværelse med toilet, brus og vask. Der er ved udhuset lavet et hyggeligt terrasse miljø, og på grunden finder du flere dejlige solkroge.

Alt i alt en unik og charmerende ejendom, med en dejlig beliggenhed og som er perfekt til flexbolig.

Kontakt os for en fremvisning!

## 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: Aksel Høst Hansen



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: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



Set fra vejen



Set fra marken



Køkken



Køkken alrum



Stue



Stue



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



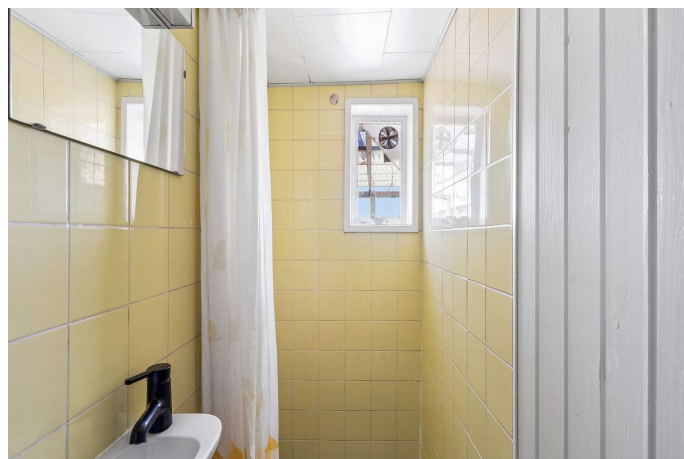
Stue



Køkken alrum



Indendørs



Badeværelse



1. sal



1 sal



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



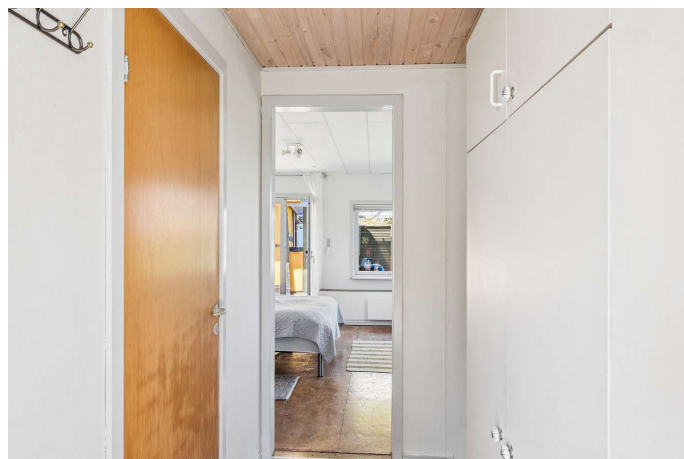
Soveværelse



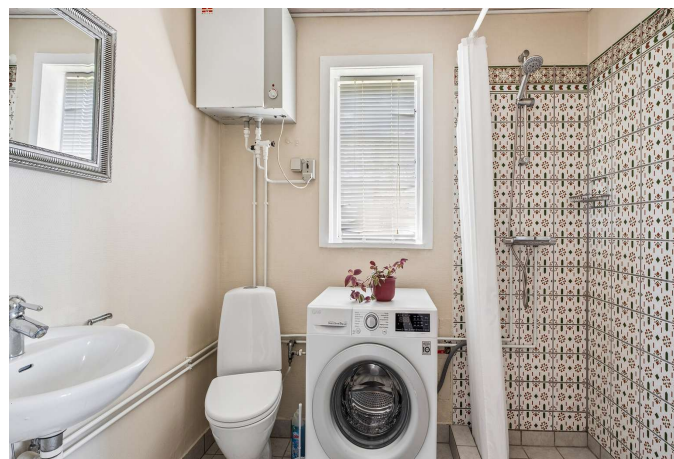
Udsigt



Indgang til udhus



Udhus



Toilet og bad i udhus



Udhus



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



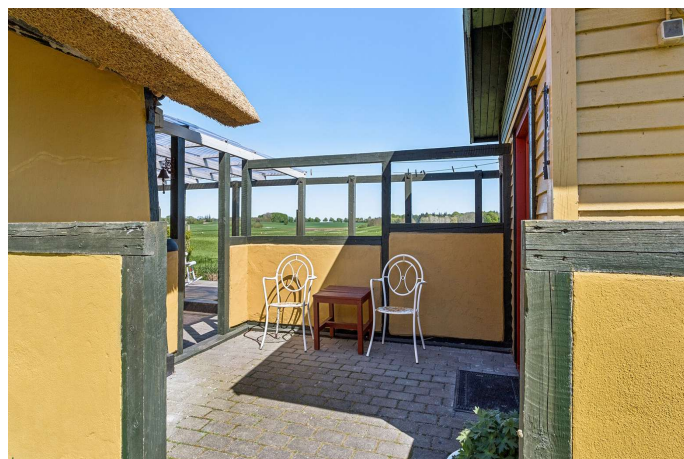
Udhus



Udhus



Udsigt fra terrassen



Terrasse



Solkrog ved udhus



Have



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



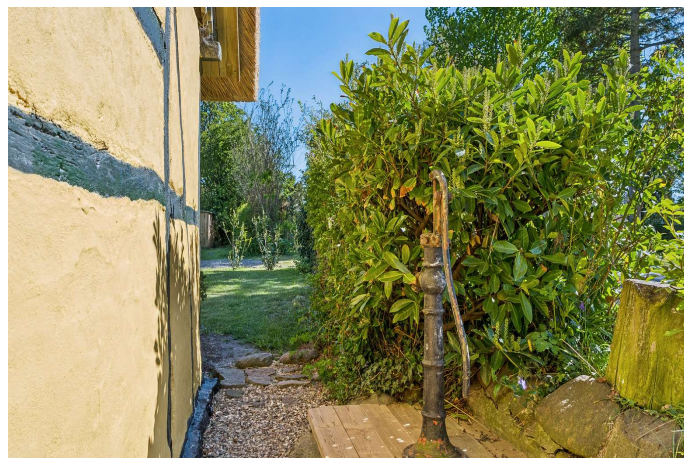
Udsigt



Terrasse



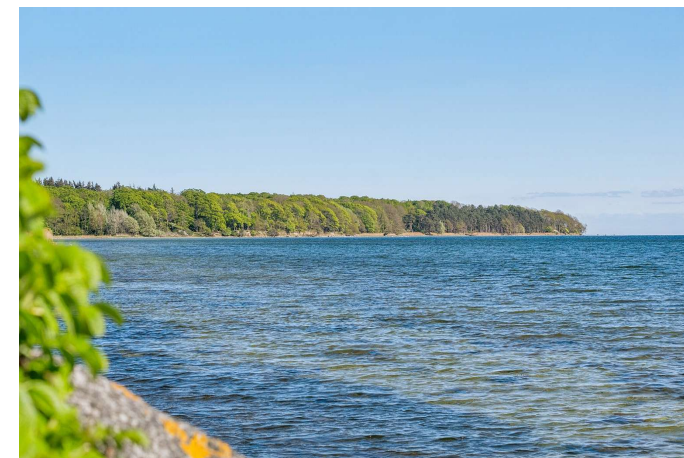
Have



Have



Have



Omgivelser



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



Udsigt



Udendørs



Luftfoto



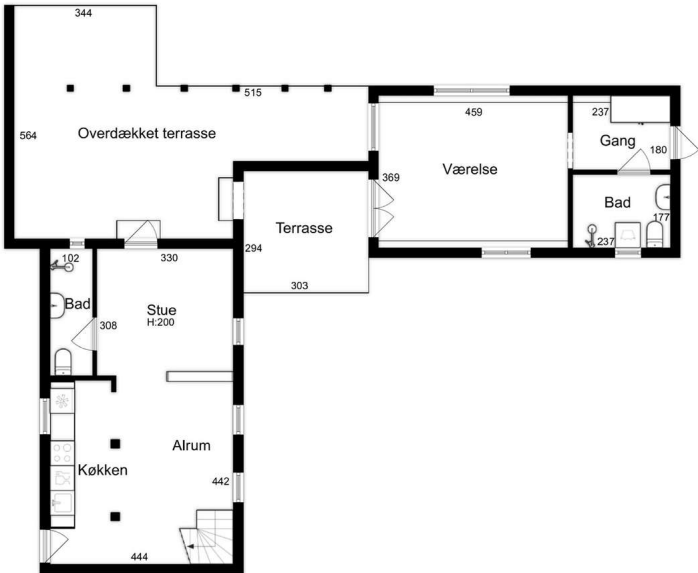
Luftfoto



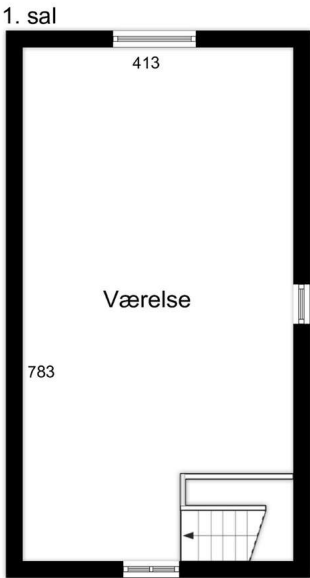
Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



Stueplan



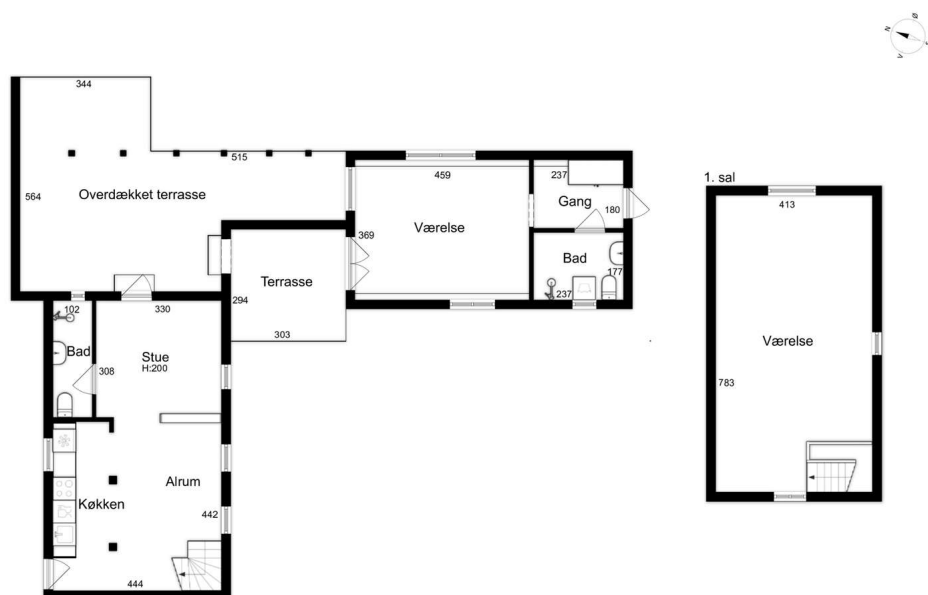
1. sal



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

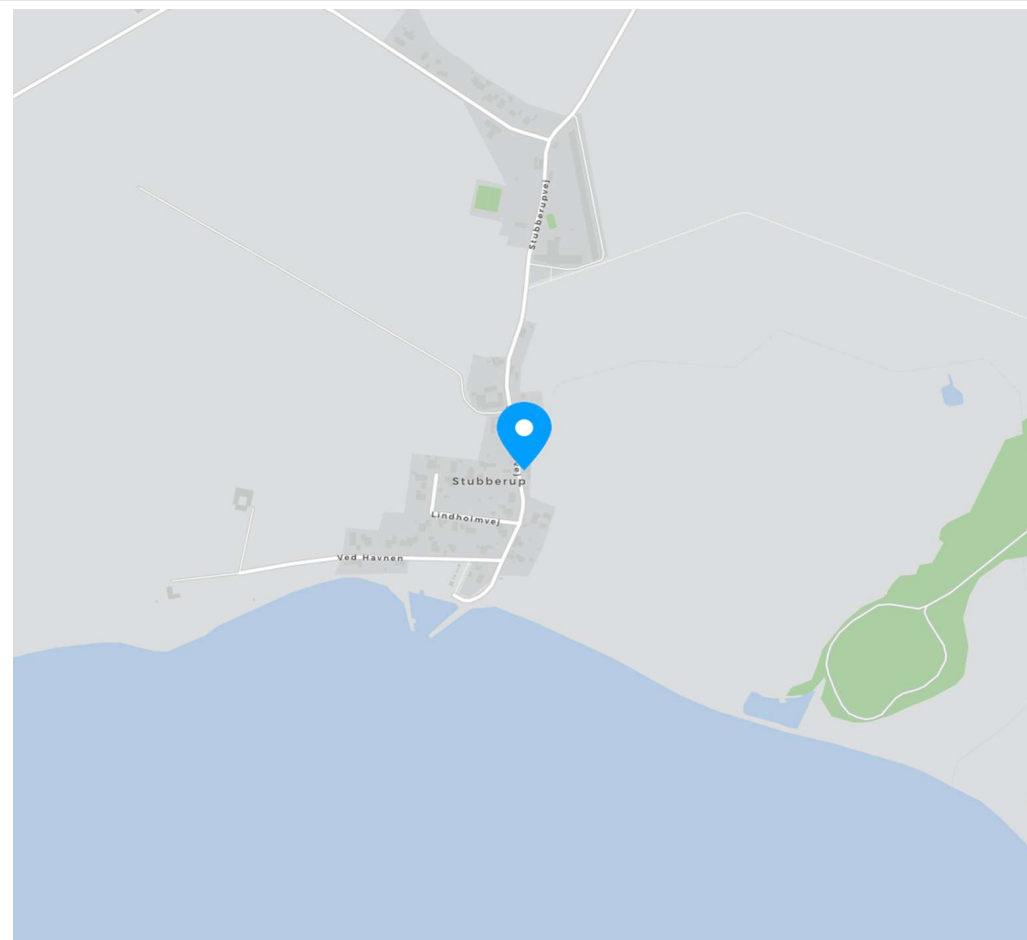
Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Dato: 03.06.2026

Bevaringsværdi:  
Ejendommen har bevaringsværdi 3.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 2026129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 03.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.:                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra:  
  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 og gult hus  
  
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"  
  
Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**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.



Adresse: Stubberupvej 31, 4880 Nysted			Sagsnr.: 2026129		Dato: 03.06.2026	
Kontantpris: kr. 1.095.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.258			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	1.506	Kontantpris	kr.	1.095.000	
Grundskyld	kr.	1.552	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.654	
Husforsikring	kr.	8.144	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	134	I alt	kr.	1.125.104	
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	15.093		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.790 md. / 57.486 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: 01.06.2026  
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: Stubberupvej 31, 4880 Nysted Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 2026129 Ejerudgift/md.: kr. 1.258	Dato: 03.06.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 100.000 Nr. 3: hovedstol kr. 519.000	

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

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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

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