

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



Rønvej 2

4850 Stubbekøbing

PRIS	2.295.000
UDBETALING	115.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.157
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.432
EJERUDGIFT (MD.)	1.981
BOLIGAREAL	183 m ²
KÆLDERAREAL	88 m ²
GARAGE	43 m ²
GRUNDAREAL	989 m ²
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	17331
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	E

Byens flotteste patriciervilla - RØNNEBO

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024



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

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

Beskrivelse:

Helt igennem fantastisk patriciervilla opført i hvidpuset facade, sortglasseret tegltag, delvis originale vinduer med forsats, på 183 m² beboelse, 88 m² kælder og 43 m² garage / ombygget til gæsteafdeling. Ejendommen er super flot moderniseret med respekt for ejendommens originale detaljer, såsom pudslofter med stuk, vægpaneller, døre, radiatorskjulere m.m. Ejendommen er beliggende på en 989 m² hyggelig grund, med smedejernslåger, stor fliseterrasser - centralt i Stubbekøbing By, 50 meter fra skolen, 5 minutters gang fra havnen og 5 minutter i bil til motorvejen.

Ejendommen indeholder, mindre spisestue med virkelig flot stuk, hvidmalet trægulve og med franske døre til opholdsstue med karnap og pilleovn. Flot delvist åbent køkken i hvide elementer, med alle gode hårde hvidevarer og udgang til indkørslen og nedgang til kælder. Fra køkkenet er der åbent indtil stort flot alrum / spisestue med flotte vægpaneller, stor karnap og dør til haven. Rigtig hyggelig tidligere veranda ombygget til kontor med franske døre til alrummet.

1.salen har bl.a. rigtig flot badeværelse med flisegulv, bruseniche med glasdør og dør til lille altan. Skønt soveværelse med udgang til tagterrasse. Derudover er der 2 hyggelige børneværelser samt walk-in closset.

Kælderen er flot istandsat og meget anvendeligt med flisegulv og over 2 meter til loftet. Der er blandt andet gæsteafdeling med soverum og opholdsrum (ikke godkendt til beboelse), flot flisebadeværelse med bruseniche. Der er godt vaskerum og viktualierum samt udgang til haven.

Den gamle garage er ombygget til gæstehus med opvarmet gildstue i stueetagen og lille værksted samt trappe til loftet som er indrettet til soverum (ikke godkendt til beboelse).

Rigtig smuk ejendom som absolut skal opleves.

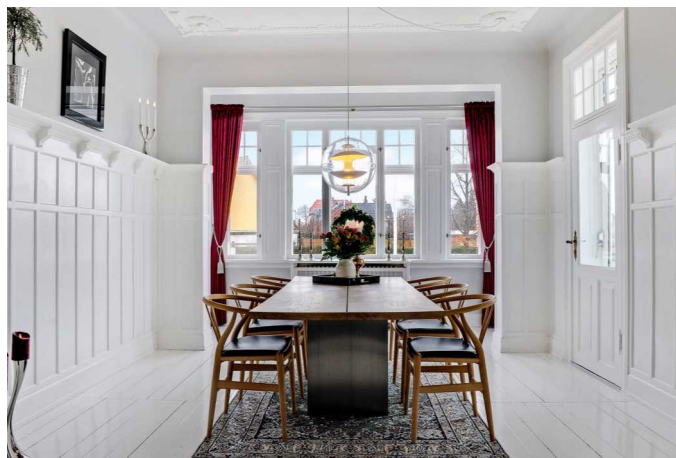
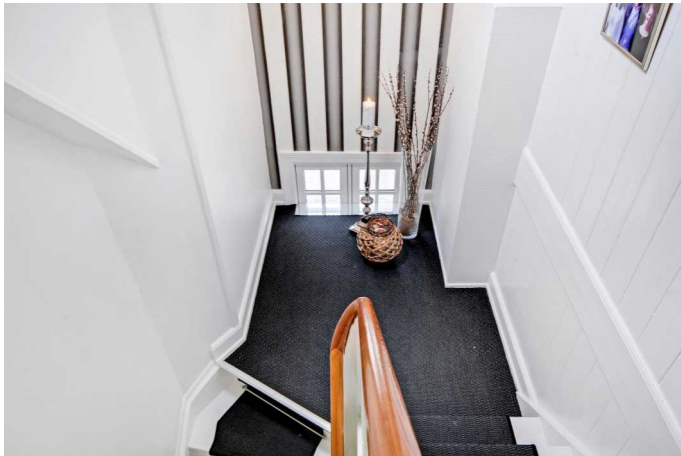
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024



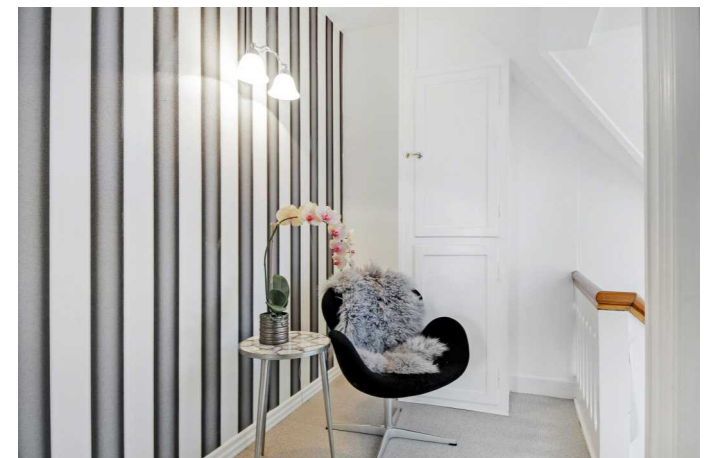
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024



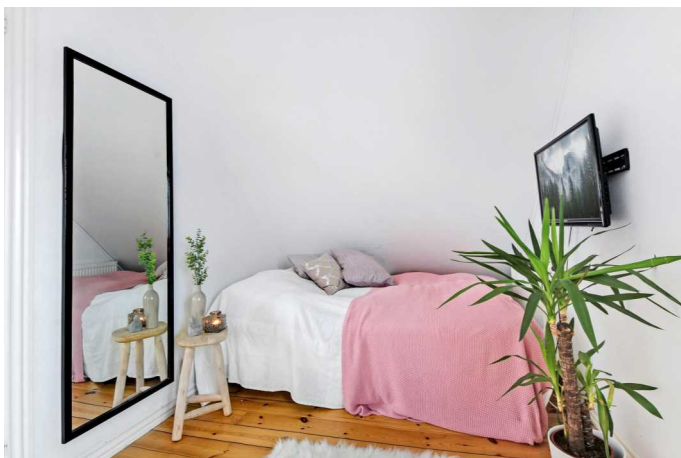
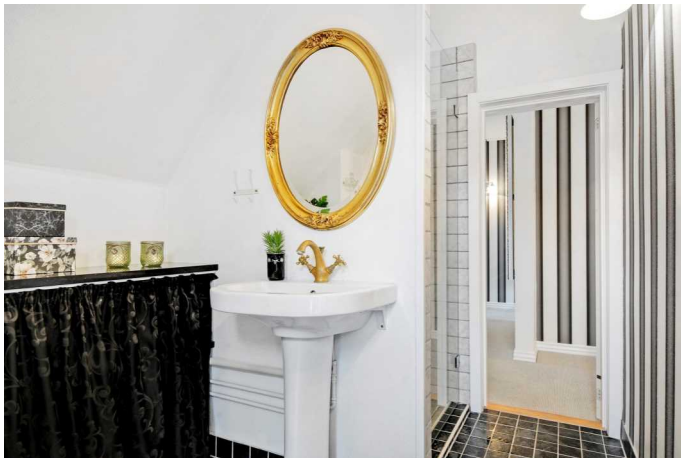
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024



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: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024



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: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024



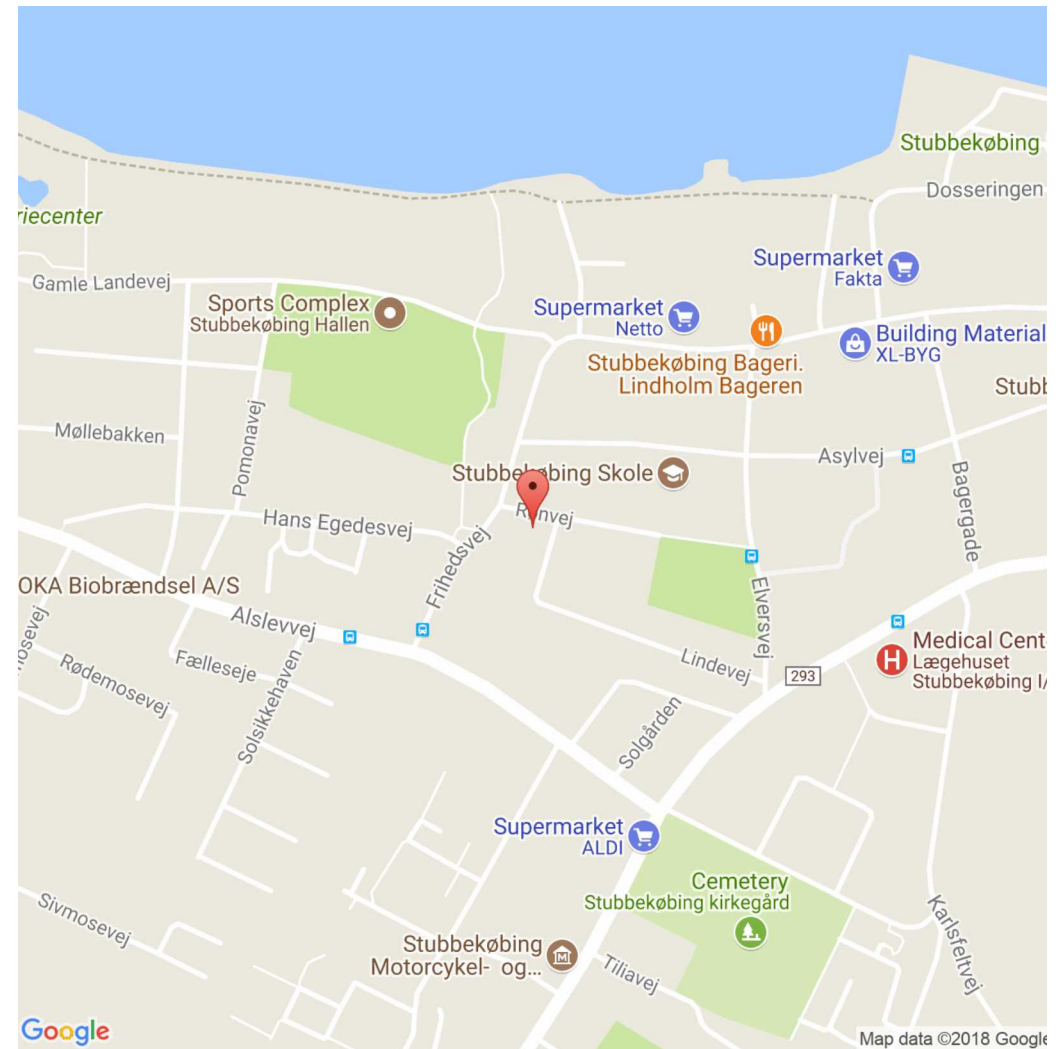
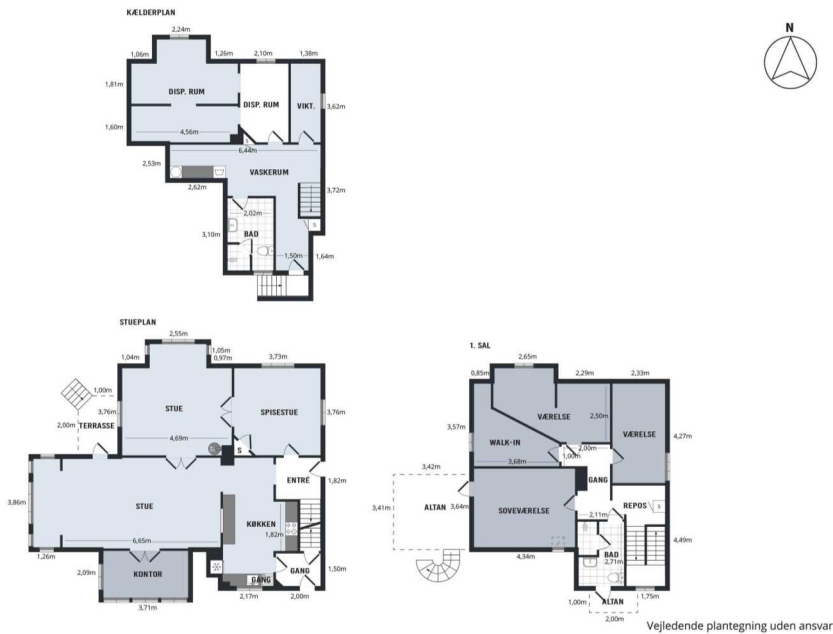
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024



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: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8 ak Stubbekøbing Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	5439062
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900

Arealer*

Grundareal udgør:	989 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	114 m ²
Kælderareal:	88 m ²
Udnyttet tagetage:	69 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
- heraf Garage	43 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 12.01.1933 - Dok om byggelinier mv.
Nr. 2 lyst d. 31.05.1961 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 23.10.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.370.000 kr.
Grundværdi:	283.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.096.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	226.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn mrk. Gorenje, keramisk kogeplade mrk. Gorenje, emhætte mrk. Faber, køleskab mrk. Gorenje, opvaskemaskine mrk. Asko, pilleovn. Sauna medfølger ikke som udgangspunkt, da den tilhører lejer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret hos IF Forsikring. Præmien er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.436 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn/brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har haft et årligt forbrug på ca. kr. 22.000.

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

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

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 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.

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: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.590	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	3.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.483
Husforsikring	kr.	10.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	800	I alt	kr.	2.328.883
Rottebekæmpelse	kr.	118			
Ejerudgift i alt 1 år		23.767			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.157 md./ 157.887 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.432 md./ 125.182 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.05.2024

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>

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: Rønvej 2, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 17331
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 04.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

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



Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider:

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er makkerparret John Ole Hansen & 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 John Ole & Lasse

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

