

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



Violvænget 25

4800 Nykøbing F

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	16.357 kr.
Netto	13.037 kr.
Ejerudgift (md)	2.200 kr.
Boligareal	151 m ²
Carport	23 m ²
Udhus	4 m ²
Grundareal	1.049 m ²
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	2007
Sagsnummer	2026236
Ejendomstype	Villa
Energimærke	B

1-plansvilla i det attraktive Nordbyen tæt på skole, indkøb, skov m.m.

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: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026



Godt bygget og attraktiv 1-plansvilla på 151 m² i Nordbyen. Den ligger på en 1.049 m² nem og overskuelig grund med hyggelige terrasser i et meget børnevenligt og efterspurgt kvarter nær skole, børnehave, indkøb og bus til byen. Hele huset er opvarmet via gulvvarme på fjernvarme.

Huset indeholder: Bryggers med stik til vaskemaskine og tørretumbler, skabsplads og ny vask og bordplade. Køkken-alrum med HTH-køkken, ny bordplade og vask, god spiseplads, skrå lofter og udgang til den overdækkede træterrasse. Afdeling med 2 børneværelser og badeværelse med spots, bruseniche, vask med skuffer og toilet. Kontor/børneværelse. Entré med samme gulv som i bryggers og køkken-alrum. Soveværelse med walk-in og eget badeværelse med spots, bruseniche, vask med skuffer og toilet. Opholdsstue med skrå lofter og udgang til træterrassen.

Desuden carport på 23 m², udhus på 4 m² og ydermere en overdækning og åbent skur (overdækning og skur er ikke registreret på bbr).

En skøn bolig med en attraktiv placering for børnefamilien - 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: 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: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026



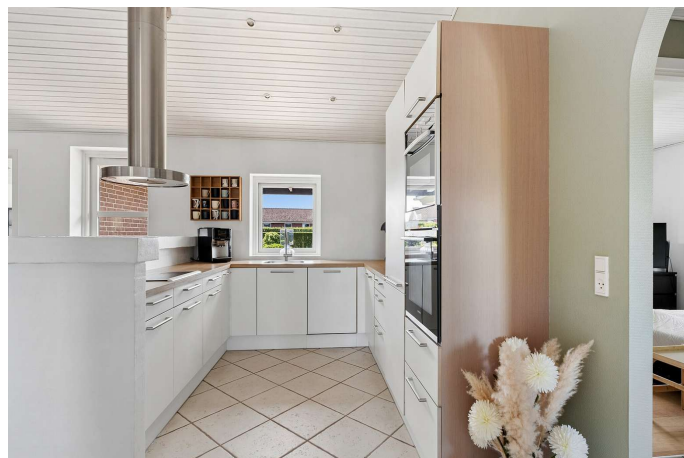
Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

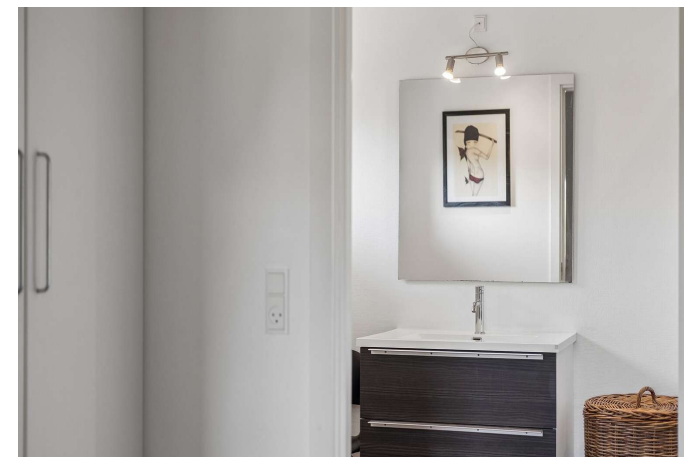
Dato: 15.07.2026



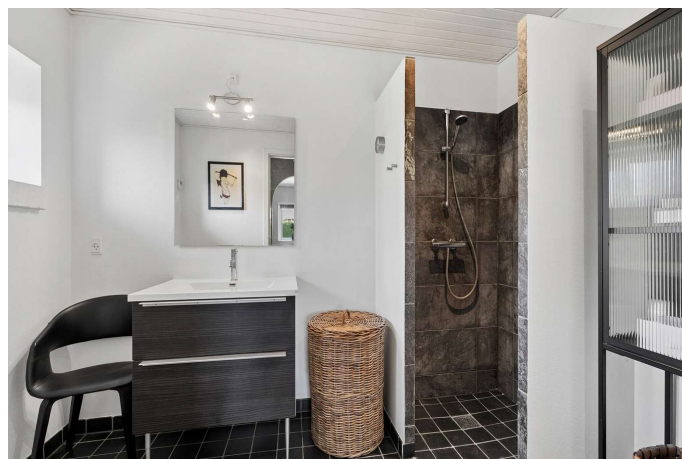
Soveværelse



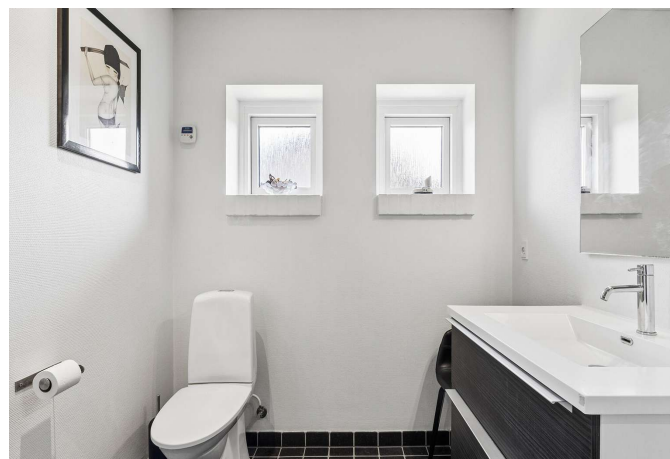
Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Entré

Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Værelse

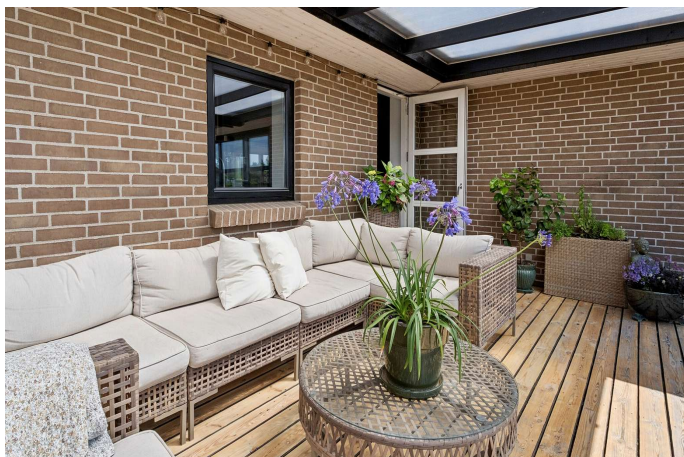


Værelse

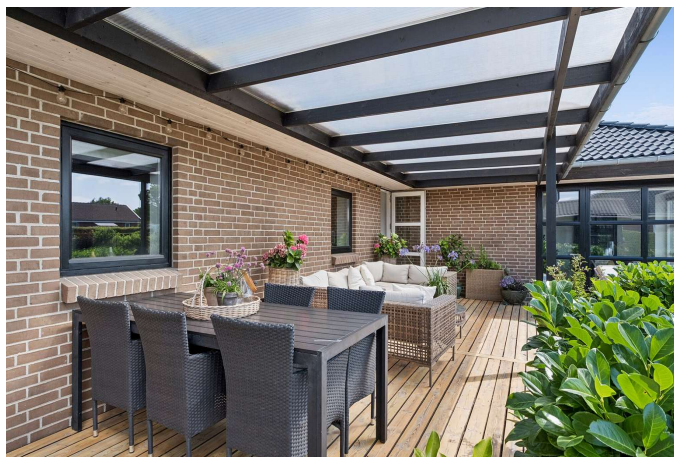
Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Terrasse



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026



Set fra vejen

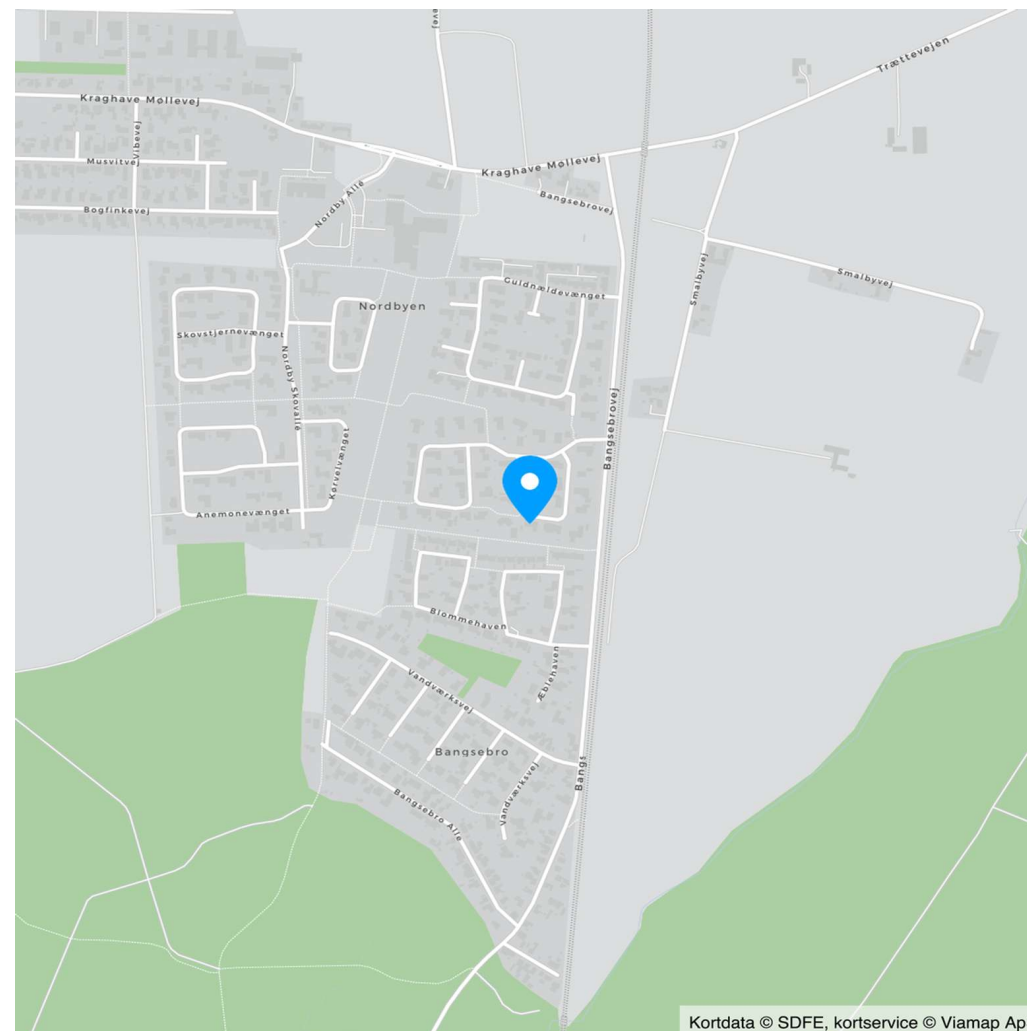


Udendørs

Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026



Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026

<u>Ejendomsdata*:</u>		<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>	
Ejendommen		Servitutter	
Ejendomstype:	Villa	Grundareal:	1.049 m ²
Må benyttes til:	Beboelse	Boligareal i alt:	151 m ²
Kommune:	Guldborgsund	Øvrige arealer:	
Matr.nr.:	11cn Øverup By, Tingsted	Indbygget udhus:	4 m ²
BFE-nr.:	9318676	Indbygget carport:	23 m ²
Zonestatus:	Byzone		
Vej:	Offentlig vej		
Opført/ombygget år:	2007		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag			
Offentlig vurdering pr.	2024		
Ejendomsværdi:	2.328.000		
Grundværdi:	604.000		
Grundforbedringsfradrag:	104.900 (År)		
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.862.400		
Grundlag for grundskyld:	399.280		
Tilbehør:			
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):			
Emhætte (Thermex), Køleskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Bauknecht), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induktion)			
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.			
		Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.	

Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmemforbrug:
Udgift kr.: 12.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundforbedringsfradrag
Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

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

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.

Adresse: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2026236
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 15.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.498	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.349	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.884
Grundejerforening	kr.	500	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.000	I alt	kr.	3.033.734
Rottebekæmpelse. Anslået	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.405			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.357 md. / 196.281 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.037 md. / 156.448 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: 09.07.2026
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: Violvænget 25, Nordbyen, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 2026236 Ejerudgift/md.: kr. 2.200	Dato: 15.07.2026
<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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 1.823.000 Nr. 4: hovedstol kr. 100.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Violvænget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej



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



Bastian Øster Nielsen
Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk