

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



Virkelig charmerende og velholdt villa i Nordbyen

Violvænget 3, Nordbyen

4800 Nykøbing F

PRIS	3.395.000
UDBETALING	170.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	19.375
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	15.362
EJERUDGIFT (MD.)	2.391
BOLIGAREAL	184 m ²
CARPORT	31 m ²
UDHUS	14 m ²
GRUNDAREAL	971 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	2007
SAGSNUMMER	23393
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	B

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: Violvænget 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024

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



Beskrivelse:

Nordbyen nær Nykøbing Falster - Her befinder I jer i et lukket og roligt område, der sikrer børnene en tryk opvækst. Det tager for eksempel kun to minutter at cykle til Nordbyskolen samt børnehuset Nordstjernen, mens Nykøbing Falster ligger for jeres fødder efter kun ti minutter på cyklen. Her bugner det med endnu flere skoler, daginstitutioner, kulturelle tilbud, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder. Eller hvad med at gå på opdagelse i områdets naturskønne arealer?

Ja, man forstår godt, hvorfor familier søger mod Nykøbing Falsters grønne omgivelser, idylliske ro og charmerende butiksfacader. Med base på Violvænget 3 får I adgang til hele molevitten i et snuptag.

Det er ikke kun boligens indflytningsklare rammer og gode planløsning, der tiltrækker børnefamilien – også med det udvendige miljø med den sydvestvendte træterrasse langs ejendommens facade, men også den helt fantastiske og flotte anlagte have, er der lagt i kakkelovnen til masser af grillaftener og afslappende fridage dybt begravet i liggestolen.

Ejendommen er opført i flot hvidpudset facade, sortglasseret tegltag og sprossede vinduer - opvarmet plankegulve i stueetagen, gipslofter og fremstår virkelig velholdt ude, som inde.

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

Adresse: Violvænget 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024

I huset finder du stor entré / hall med flot trappe til 1.salen, lyst badeværelse med bruseniche og virkelig skøn, lys opholds- / spisestue med dobbettdør til vestvendt fliseterrasse. Den centrale plads i huset finder man i det store køkken / alrum med stor vaskeø, masser af skabsplads, spiseplads og udgang til den meget store flotte træterrasse. Dejligt vikualierum. Derudover er der bryggers / bagindgang tæt på carporten. På 1.salen finder man 3 gode værelser med skabe, endnu et badeværelse med opvarmet flisegulv, bruseniche samt stort soveværelse.

Derudover har man i den store bredde flisebelagte indkørsel en 45 m2 dobbelt carport med heraf 14 m2 udnyttet til udhus/redskabsrum.

Et virkelig skønt hjem - velkommen til Violvænget 3!

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 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024



Udendørs



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

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 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Badeværelse



Entré

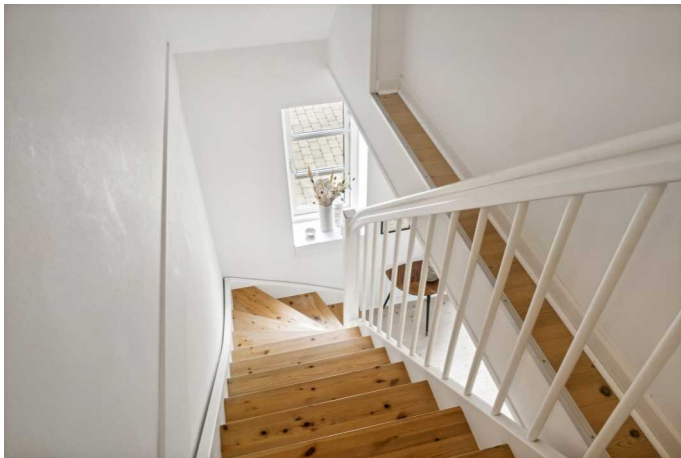
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Violvænget 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024



Trappe



Gang



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse

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 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024



Arbejdsværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Set fra vejen

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 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024



Set fra haven



Set fra haven



Have

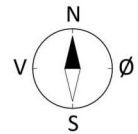
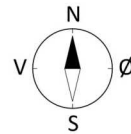


Udendørs

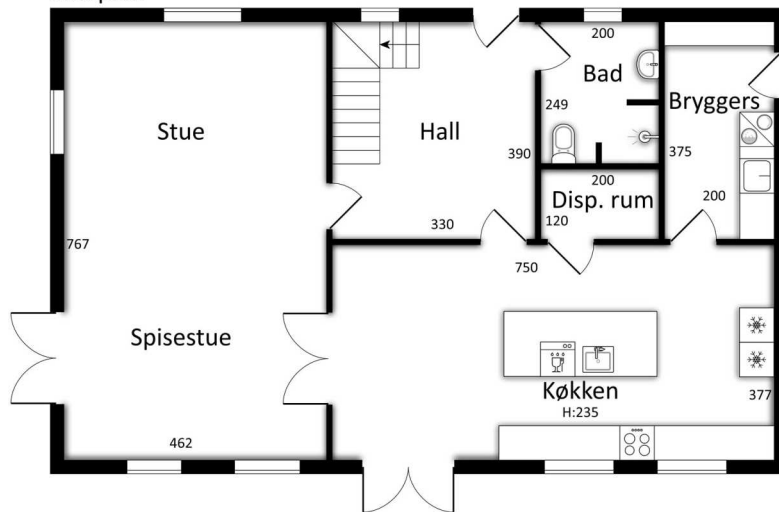
Adresse: Violvænget 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

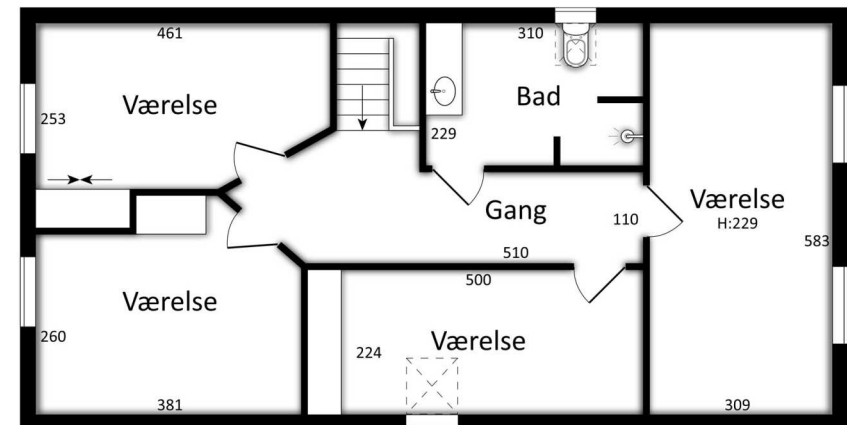
Dato: 16.05.2024



Stueplan



1. sal



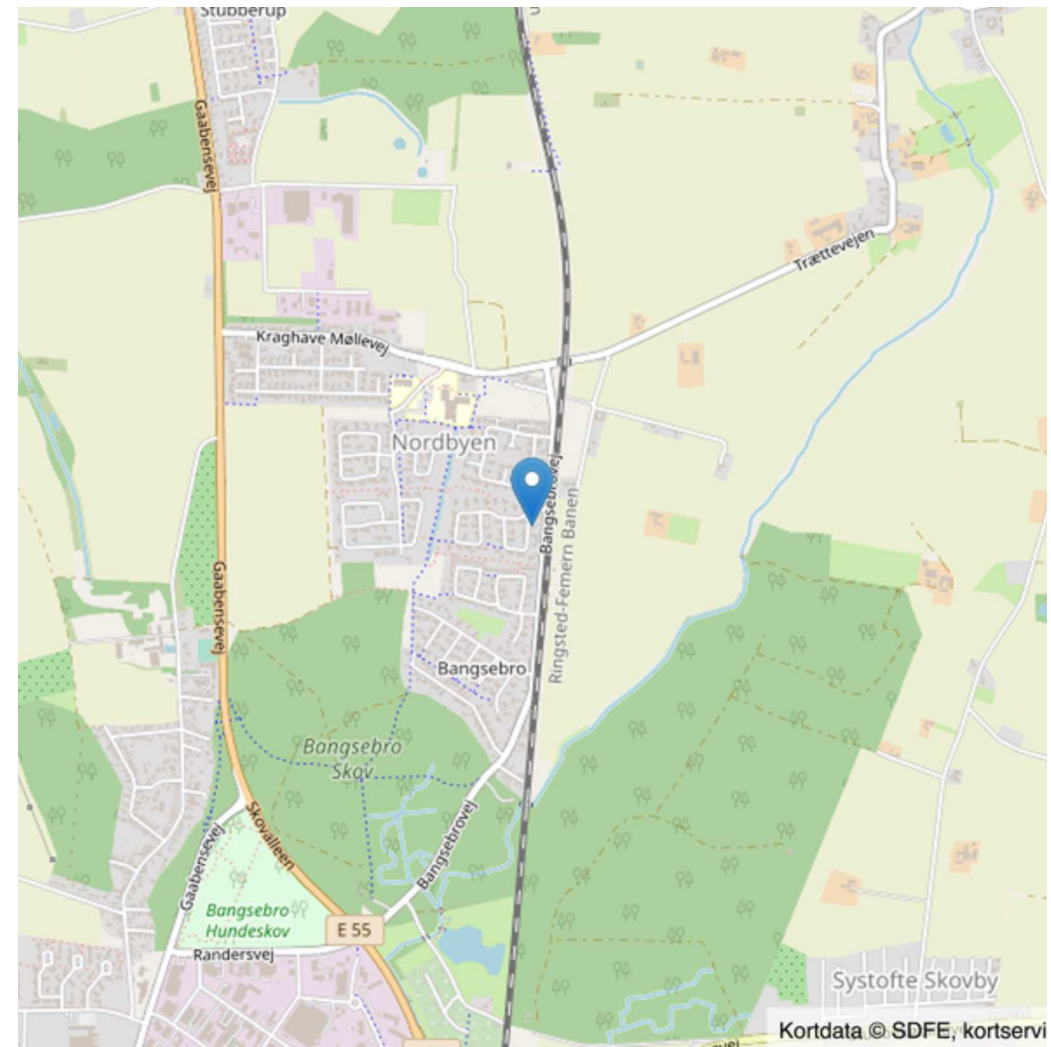
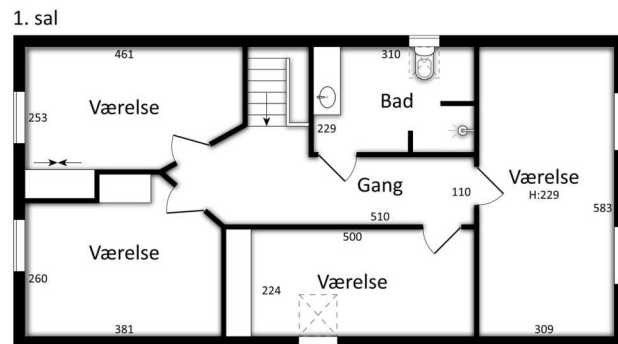
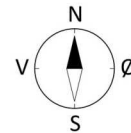
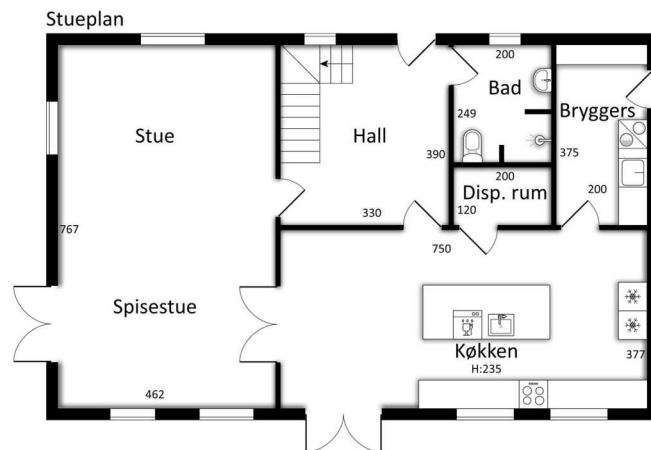
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Violvænget 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024



EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

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 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 11 ch Øverup By, Tingsted
BFE-nr.: 9318671
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2007

Arealer*

Grundareal udgør: 971 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 111 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 73 m²
Boligareal i alt: 184 m²
Andre bygninger: 45 m²
- heraf Carport 31 m²
- heraf Udhus 14 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen :

Nr. 1 lyst d. 26.07.2002 - Lokalplan nr F39.
Nr. 2 lyst d. 05.03.2003 - Dok om bebyggelse mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Violvænget
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.745.000 kr.
Grundværdi: 567.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 453.600 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. Samsung, emhætte mrk. Thermex, keramisk kogeplade mrk. Voss, køleskab mrk. Miele, skabsfryser mrk. Miele, opvaskemaskine mrk. Asko.

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: Violvænget 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.058 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Violvænget 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.200	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	7.212	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.075
Husforsikring	kr.	6.023	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.660	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	3.436.075
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		28.695			

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/nettoydelser 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.375 md./ 232.498 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.362 md./ 184.347 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: 16.05.2024

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/landingside>

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 3, Nordbyen, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 23393
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 16.05.2024

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.022.872	1.045.857	1.035.819	DKK	4,03	50.782	14,75	10,34			Nej	

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

