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

Herskabelig villa med sjæl, plads og central beliggenhed i Nykøbing F.

Rosenvænget 26

4800 Nykøbing F

Pris	5.595.000 kr.
Udbetaling	280.000 kr.
Brutto	30.787 kr.
Netto	24.543 kr.
Ejerudgift (md)	3.049 kr.
Boligareal	210 m^2
Kælderareal	109 m^2
Garage	14 m^2
Grundareal	728 m^2
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1923
Sagsnummer	2026204
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Drømmer I om en bolig med klassisk herskabelig charme, generøse rum og en beliggenhed tæt på alt det, Nykøbing F. har at byde på? På en villavej, stort set midt i byens hjerte, finder I denne imponerende villa fra 1923. Ejendommen fremstår som et af områdets særligt smukke huse med pudsede og malede facader, rødt tegltag, karakterfuldt mansardtag, sprossede vinduer og et elegant indgangsparti med søjler. Her får I 210 m² bolig samt en yderst anvendelig kælder på 109 m² og et indrettet loftrum, der giver masser af muligheder i hverdagen.

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Allerede ved ankomsten bydes man velkommen i den flotte hall, hvor høje vægpaneler og den elegante trappe sætter en stemningsfuld ramme. Stueetagen rummer et nyere køkken med flotte elementer og gode hårde hvidevarer i åben forbindelse med spisestuen. Her fuldendes atmosfæren af plankegulve, stukloft, roset og en smuk pejseindsats. De to hyggelige opholdsstuer ligger i et let forskudt plan og har flotte sildebensparketgulve, stuklofter med indbyggede lamper samt direkte udgang til den store træterrasse. Det tidligere køkken giver desuden mulighed for eksempelvis bryggers eller badeværelse i stueplan.

På første sal venter to gode børneværelser med nyere skabe og pæne sildebenslaminatgulve. Forældreafdelingen byder på soveværelse med gode skabe, altan og adgang til et badeværelse med både badekar og bruseniche. Et kontor og et ekstra toilet fuldender etagen. Kælderen er særdeles funktionel med flere depotrum, bryggers, toilet, viktualierum og stort grovkøkken. Fra bagindgangen er der praktisk adgang både til kælderen og stueetagen. Husets indrettede anden sal, som ikke er indeholdt i boligarealet, kan anvendes som hobbyrum, teenagerafdeling eller kreativt frirum og har eget baderum.

Udenfor bliver den skønne have og den store træterrasse et naturligt samlingspunkt, når sommerens aftener skal nydes med familie og venner. Beliggenheden forener på bedste vis roen med nærheden til bibliotek, skole, banegård, indkøb, restauranter og den hyggelige gågade. En flot udbudt ejendom for køberen, der ønsker en villa med historie, detaljer og masser af plads i centrum af Nykøbing F.

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Køkken

Køkken

Køkken

Stue

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Indendørs

Indendørs

Spisestue

Spisestue

Køkken

Indendørs

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Gang

Entré

Soveværelse

Soveværelse

Udsigt

Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

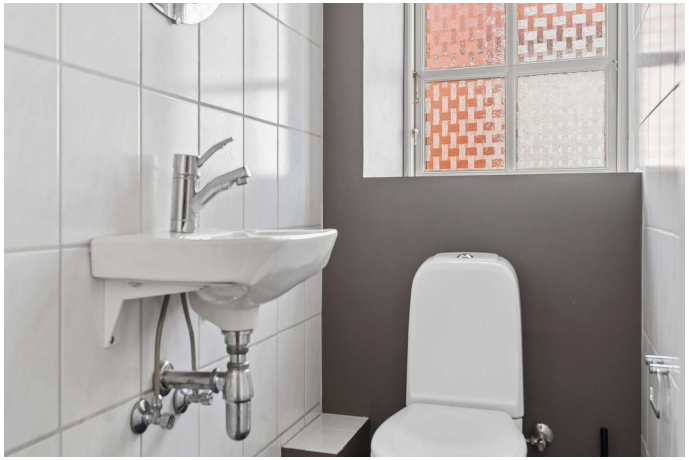
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Arbejdsværelse



Toilet

Værelse

Gang

Værelse

Værelse

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Badeværelse

Gang

Opgang

Bryggers

Kælder

Kælder

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Udendørs

Udendørs

Set fra haven

Udendørs

Set fra haven

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Set fra vejen

Set fra vejen

Set fra haven

Udsigt

Udsigt

Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

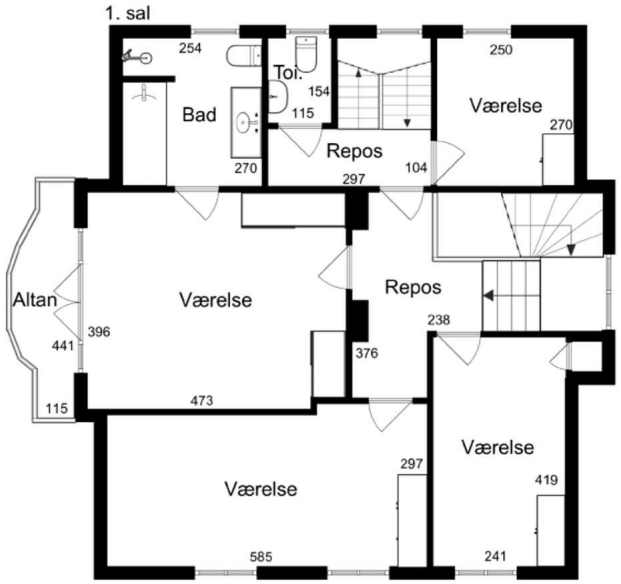
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Stueplan



1. sal

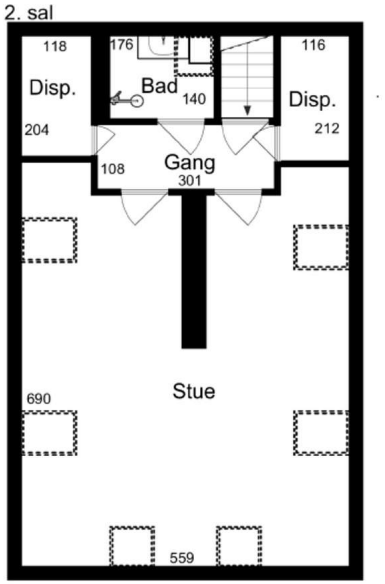
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

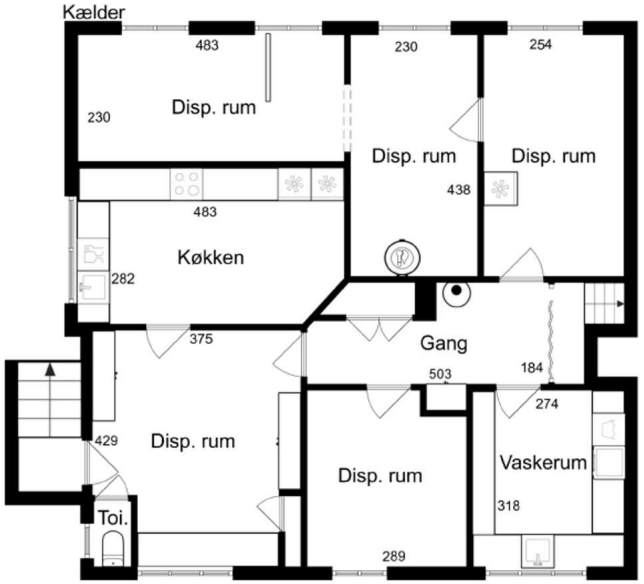
Adresse: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026



2. sal



Kælder

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

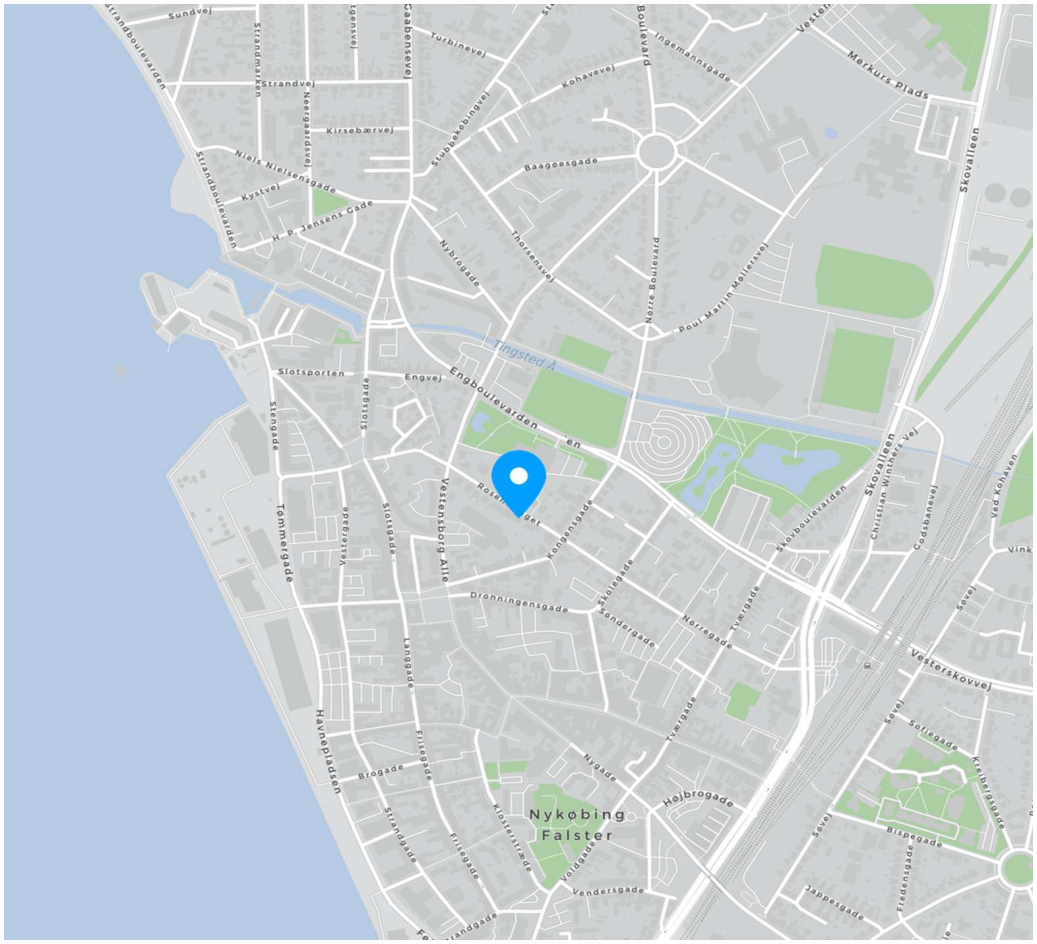
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Alle plan (2x3)



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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	842x Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5426510
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.699.000
Grundværdi:	836.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.159.200
Grundlag for grundskyld:	668.800

Arealer**

Grundareal:	728 m^2
Boligareal i alt:	210 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	109 m^2
Garage:	14 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: 08.10.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 18.12.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 21.07.1966 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Om resp se akt

Planer
Kommuneplan NYKF C1 - Bymidten
Lokalplan NYK C22 - Facader og Skilte

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 3.

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

Ovn (Miele, Indbygningsovn), Kogeplade (Miele, Inductionskogeplade med indbygget emhætte), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Pejseindsats, Indbygget vinkøleskab, Køleskab (AEG, I tidligere køkken), Kogeplade (AEG, Keramisk kogeplade i tidligere køkken), Emhætte (AEG, I tidligere køkken), Ovn (Smeg, Indbygningsovn i tidligere køkken)

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

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: Anslået. Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme & Pejseindsats
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
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 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 2026204
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.012
Grundskyld	kr.	10.634
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring. Anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	188
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.592

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	5.640.450

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.787 md. / 369.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.543 md. / 294.518 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026
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: Rosenvænget 26, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 5.595.000	Sagsnr.: 2026204 Ejerudgift/md.: kr. 3.049	Dato: 17.09.2026

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: Nr. 4: hovedstol kr. 5.400.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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