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 charme, skøn have og masser af plads midt i Nykøbing F.

Rosenvænget 22

4800 Nykøbing F

Pris	4.900.000 kr.
Udbetaling	245.000 kr.
Brutto	27.476 kr.
Netto	21.907 kr.
Ejerudgift (md)	3.032 kr.
Boligareal	224 m^2
Antal plan	3
Kælderareal	108 m^2
Værelser	10
Andre bygninger	133 m^2
Erhvervsareal	29 m^2
Grundareal	736 m^2
Byggeår	1923/1944
Sagsnummer	25320
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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



Midt i Nykøbing F. centrum venter denne charmerende herskabsvilla fra 1923 på en grund på 736 m². Her forenes byens bekvemmeligheder med klassisk villaidyl, smukke detaljer og en skøn, sydvestvendt have. Det røde tegltag og de flotte, velholdte originale vinduer med skodder giver huset et karakterfuldt udtryk, der vækker begejstring allerede ved ankomsten.

Indenfor fortsætter den herskabelige stemning fra den flotte hall og huset med sildebens-/parketgulve og masser af plads til både hverdagsliv og selskabelige stunder. De to stuer giver mulighed for at indrette hyggelige opholdsmiljøer, hvor familie og venner kan samles. Den ene stue har en masseovn, mens den anden har pejseindsats, så der er rig mulighed for at nyde ildens varme og stemningsfulde skær, når efteråret og vinteren melder deres ankomst. Lyst køkken og flere gode værelser - både i stueetagen og på 1.salen. Der er toilet i stueetagen og stort flisebadeværelse på 1.salen.

Villaen rummer 253 m², hvoraf 29 m² er registreret som erhverv, og hertil kommer en kælder på hele 108 m². De mange værelser og kontoret giver fleksible rammer om familielivet med plads til både privatliv, fordybelse og hjemmearbejde. Her kan indretningen tilpasses forskellige behov, mens kælderen tilfører ekstra plads til eksempelvis opbevaring og praktiske funktioner. En ejendom med rum til at lade hverdagen udfolde sig.

Udenfor bliver den sydvestvendte have et naturligt samlingspunkt, når dagene bliver lunere. Her er mulighed for at skabe hyggelige kroge til afslapning, udeliv og måltider under åben himmel. Samtidig bor I midt i byen med kort afstand til centrum, så havens rolige stunder nemt kan kombineres med bylivet. En stemningsfuld herskabsvilla for jer, der ønsker god plads, originale detaljer og en central adresse i Nykøbing F.

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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



Udendørs



Stue



Indendørs



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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



Indendørs



Stue



Stue



Indendørs



Indendørs



Køkken

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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



Værelse



Køkken



Køkken



Værelse



Indendørs



Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

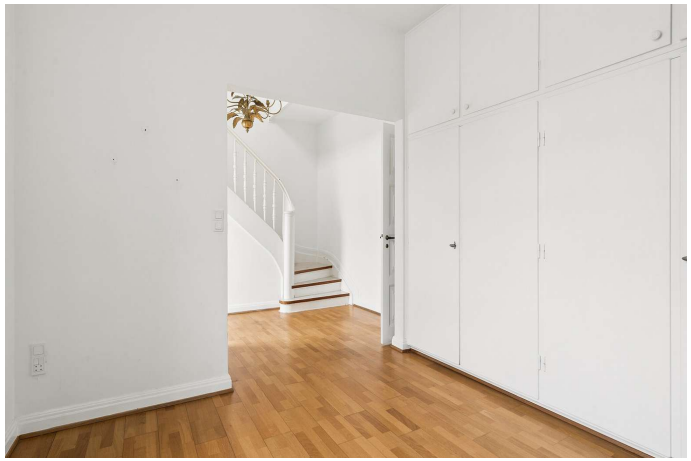
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rosenvænget 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Trappe



Indendørs



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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



Badeværelse



Indendørs



Indendørs



Opgang



Indendørs



Bryggers

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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen

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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

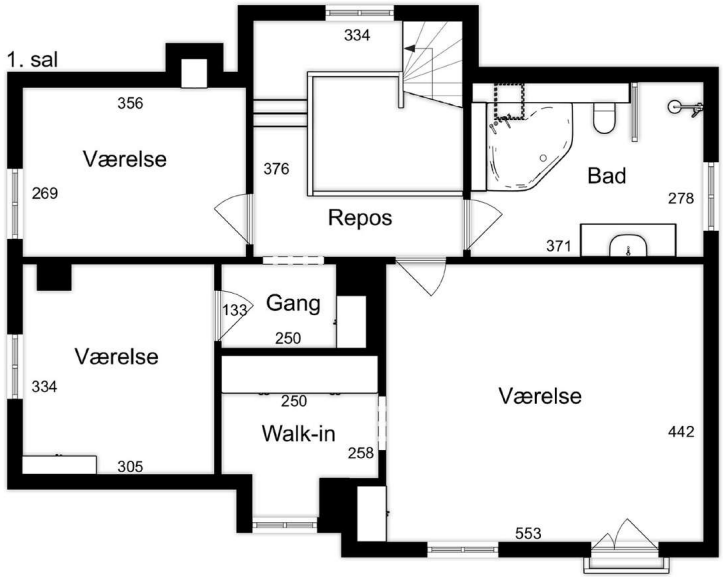
Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

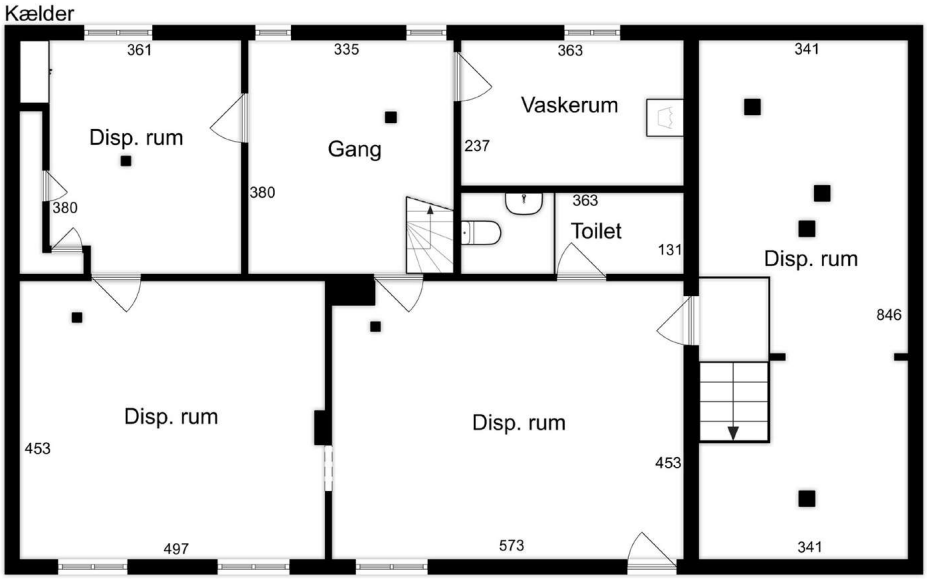
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rosenvænget 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

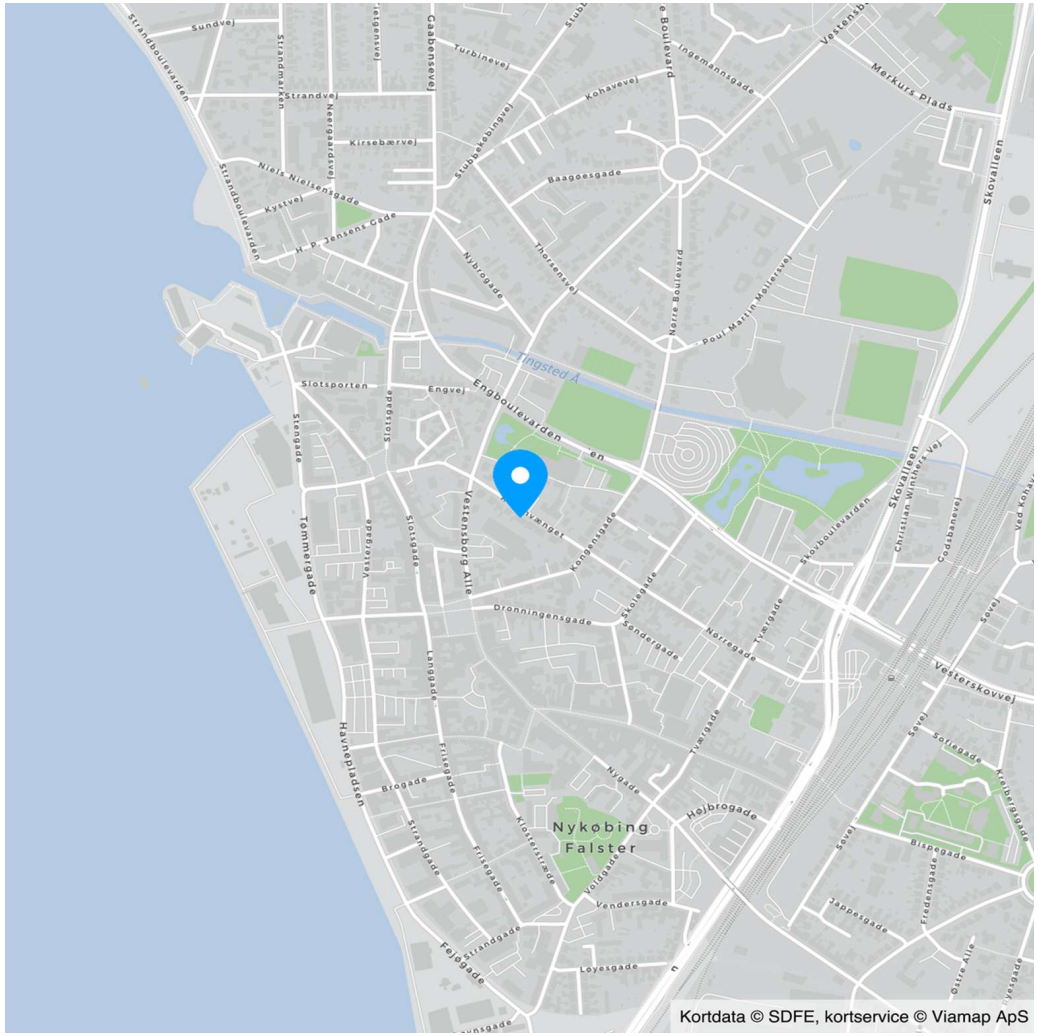
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Rosenvænget 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026



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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	842z Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	5426512
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1923/1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.028.000
Grundværdi:	821.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.422.400
Grundlag for grundskyld:	656.800

Arealer**

Grundareal:	736 m^2
Boligareal i alt:	224 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	108 m^2
Erhvervsareal:	29 m^2
Carport:	25 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: 04.12.2018 - Deklaration

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

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 2.

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

, Køleskab, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring A/S
Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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: 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: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må 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.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 22, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 25320
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.354
Grundskyld	kr.	10.443
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	224
Skorstensfejer. Anslået	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	8.606
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.385

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.900.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.268
I alt	kr.	4.946.518

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.476 md. / 329.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.907 md. / 262.881 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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 22, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 4.900.000	Sagsnr.: 25320 Ejerudgift/md.: kr. 3.032	Dato: 27.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.040.000 Nr. 4: hovedstol kr. 380.000 Nr. 5: hovedstol kr. 105.000 Nr. 6: hovedstol kr. 150.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig 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