

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

Rosenlundvej 6 4863 Eskilstrup

Pris	1.695.000 kr.
Udbetaling	85.000 kr.
Brutto	9.260 kr.
Netto	7.379 kr.
Ejerudgift (md)	1.725 kr.
Boligareal	188 m ²
Garage	30 m ²
Udhus	8 m ²
Grundareal	803 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1975/1982
Sagsnummer	2026202
Ejendomstype	Villa
Energimærke	



Lys og velindrettet 1-plansvilla med skøn have og markudsigt

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: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Virkelig velbygget og indbydende 1-plansvilla på 218 m², hvoraf 30 m² udgøres af en integreret garage. Ejendommen er opført i moccafarvede sten med cementtagsten og energivinduer, og den ligger trygt og fredeligt på en 803 m² grund i et børnevenligt kvarter for enden af en lukket stikvej. Her får du en helt lukket baghave med frihed og ro samt kig til åbne marker på den ene side. Samtidig er der kort afstand til skole, børnehave, sportshal, indkøb, bus og togstation, så hverdagen bliver både nem og bekvem.

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

Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026

Boligen byder på en rigtig god planløsning med fjernvarme og genvex-anlæg, som sikrer et behageligt indeklima året rundt. I den ene ende finder du en pæn entré og bryggers med flisegulv, elementer med grå låger, gode bordplader, vaskesøjle og garderobe. Det tilstødende køkken er holdt i samme stil med opvarmet flisegulv, lydsvag emhætte i loftet med spots og en halvæg med skabe mod det store alrum. Herfra åbner hjemmet sig op i et lyst alrum med stor spiseplads og vinduesparti med dør til den brede vestvendte fliseterrasse langs hele huset.

Stuen er særdeles rummelig og lys med flot trægulv, varmepumpe/aircondition og en muret, delvist åben væg mod alrummet med indbygget brændeovn. Her er der ligeledes stort vinduesparti med dør til dejlig overdækning på 32 m² i aluminium med klart pladetag, som forlænger udelivet langt ind i sæsonen. Soveafdelingen rummer et dejligt soveværelse med trægulv, glas-dør til haven og eget badeværelse med opvarmet flisegulv, flisevægge til loft, skab med vask, bruseniche, kar med bruser, håndklædetørrer samt adgang til tidligere sauna, der i dag er indrettet som walk-in closet.

I husets anden ende ligger en fordelingsgang med franske døre fra alrum, opvarmet flisegulv og adgang til garagen. Her finder du tre gode værelser med trægulve og glasdøre til terrassen samt endnu et lækkert badeværelse med trægulv, malede vægge, bord med rund vask på stålfod, stor bruseniche og spots i loftet. Dertil kommer kontor/depotrum med flisegulv, der også kan ombygges til entré. Den murede, sammenbyggede garage har flisegulv, listeloft, loftlem og bred fjernbetjent el-hæveport, og der er desuden et godt værksted med glasdør til terrassen. Haven fuldendes af et 8 m² udhus i træ, fibernet, hundehegn i hækken og en flot, velplejet beplantning.

Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Stue



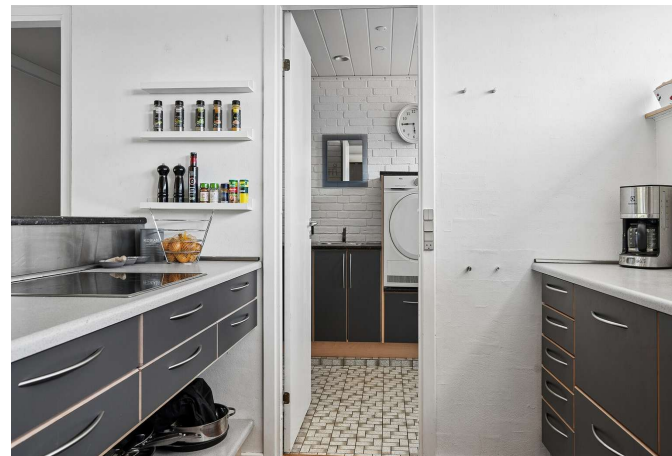
Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

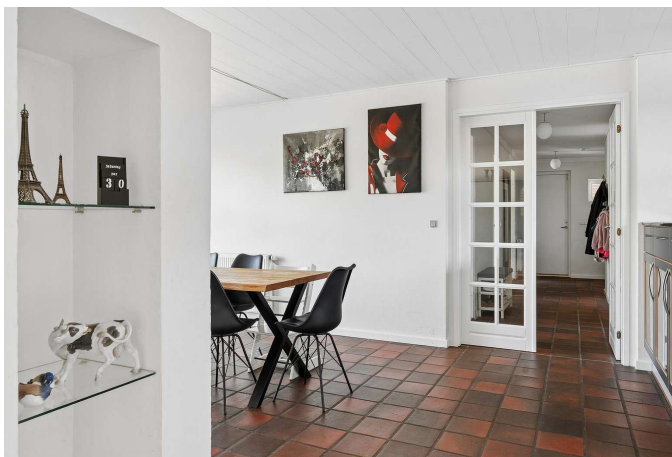
Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

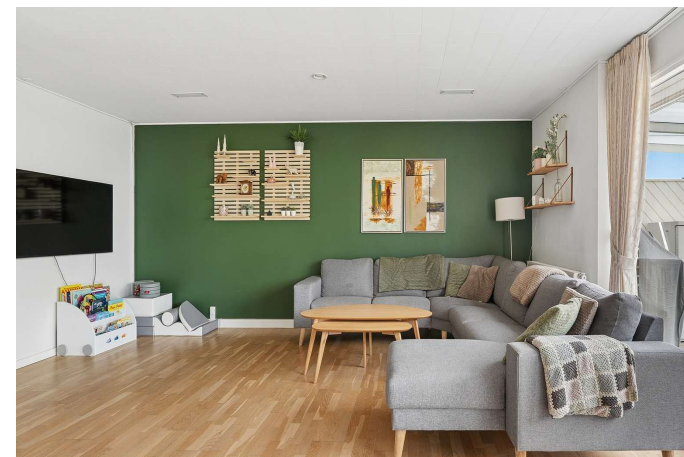
Dato: 01.07.2026



Bryggers



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue

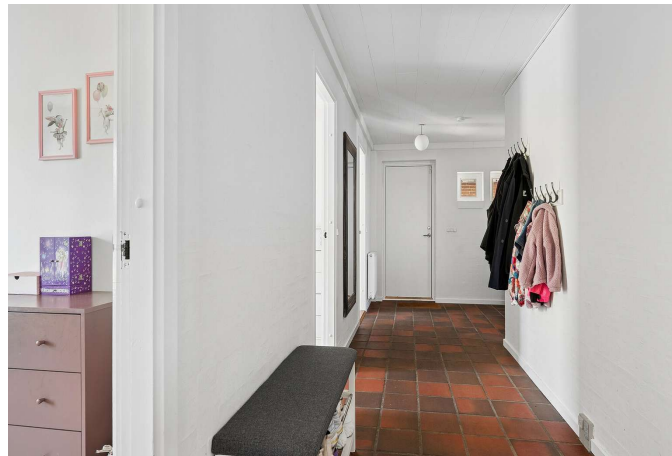
Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
 Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Stue



Gang



Gang



Soveværelse



Soveværelse



Walk-in

Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



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

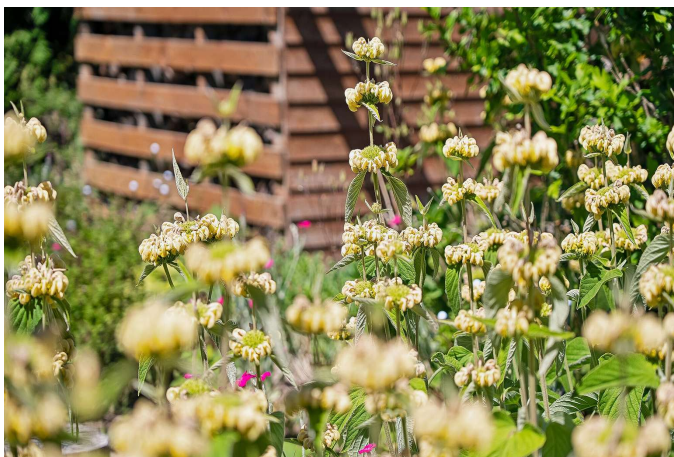
Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Udendørs



Udsigt



Udsigt



Set fra haven



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Set fra vejen



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



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: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Set fra haven



Set fra haven



Omgivelser

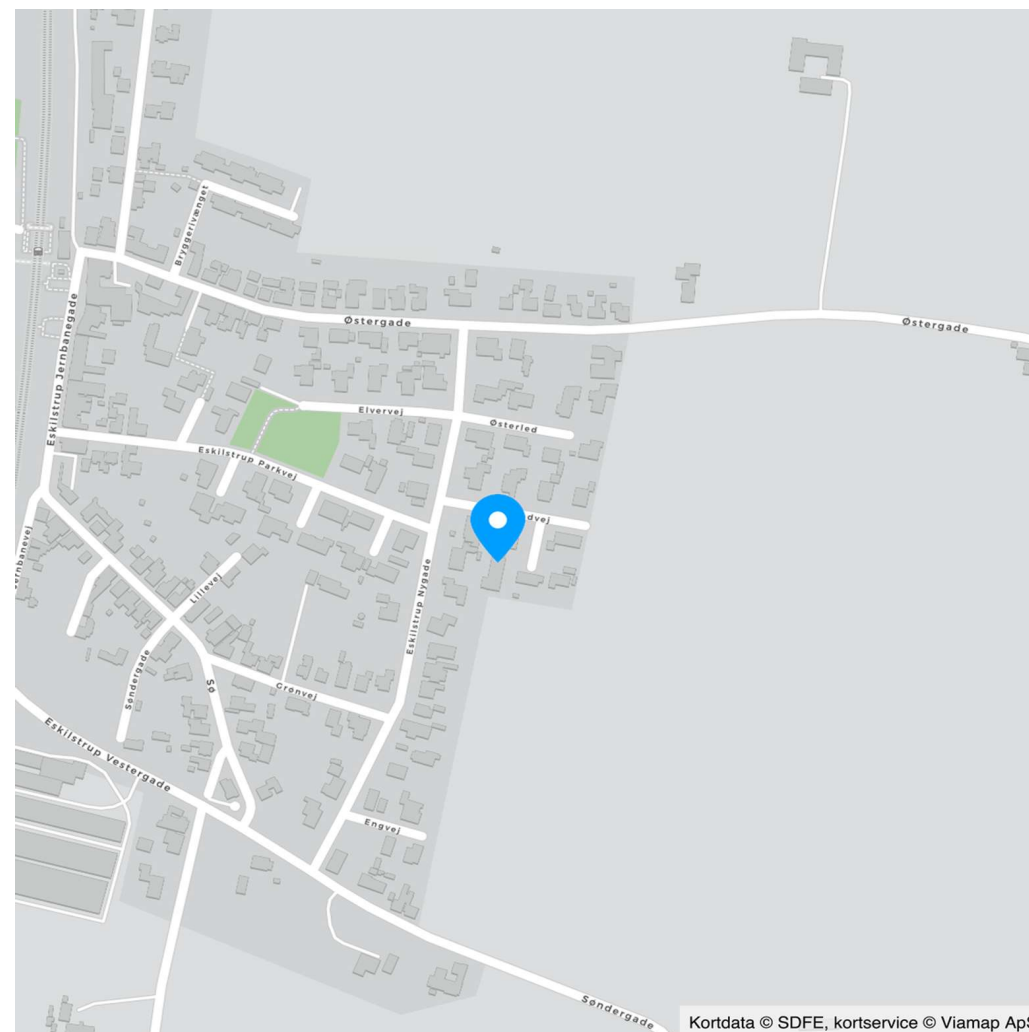


Omgivelser

Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026



Dato: 01.07.2026

Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026202
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 01.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.038 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

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 områdeklassifice-
ret 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 brændeovn er ukendt. Køber kan
derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette
tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Adresse: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup			Sagsnr.: 2026202		Dato: 01.07.2026
Kontantpris: kr. 1.695.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.725		
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.141	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.964	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Husforsikring	kr.	7.591	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	249	I alt	kr.	1.727.085
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	20.703	

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.379 md. / 88.552 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: 01.06.2026
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: Rosenlundvej 6, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 2026202 Ejerudgift/md.: kr. 1.725	Dato: 01.07.2026
<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 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 1.193.000 Nr. 3: hovedstol kr. 237.100 Nr. 4: hovedstol kr. 155.193 Nr. 5: hovedstol kr. 238.800	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk