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



Hyggelig ejerlejlighed med god placering og dejlige omgivelser.

Gedservej 38A, st

4800 Nykøbing F

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	4.150 kr.
Netto	3.248 kr.
Ejerudgift (md)	1.607 kr.
Boligareal	57 m^2
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1910/1981
Altan	Nej
Elevator	Nej
P-plads	Ja
Sagsnummer	2026138
Ejendomstype	Ejerlejlighed
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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026



Velkommen til Gedservej 38A, st.

Søger du en ejerlejlighed med super central beliggenhed, både til byen, togstationen m.m., så er denne måske lige noget for dig. Busstoppested lige foran ejendommen, så det er nemt at tage bybussen. Ejerlejligheden er i stueplan, så ingen trapper, bortset fra hvis du skal benytte det fælles vaskerum.

Der er indlagt Fibernet/Fibia.

Ejerlejligheden er lige til at tage i brug, og er udnyttet med:

Entrè med garderobeplads. Flisebadeværelse med brusekabine, toilet, håndklædetørrer og vask. Pænt og nyere køkken i åben forbindelse med spiseafdeling og stue. Fra stuen er der fint kig til gårdhaven, og der er dejligt lysindfald. Pænt soveværelse (klædeskabet medfølger ikke)

Parkeringsmuligheder, fælles udhus, gårdmiljø, som må benyttes af alle beboere.

En ejerlighed, der vil være velegnet til par eller enlig, og både yngre og ældre.

Ring og hør nærmere.

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: Anne Bogø Rasmussen

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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026



Fælles have



Køkken



Køkken



Køkken



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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026



Stue



Stue



Stue



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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

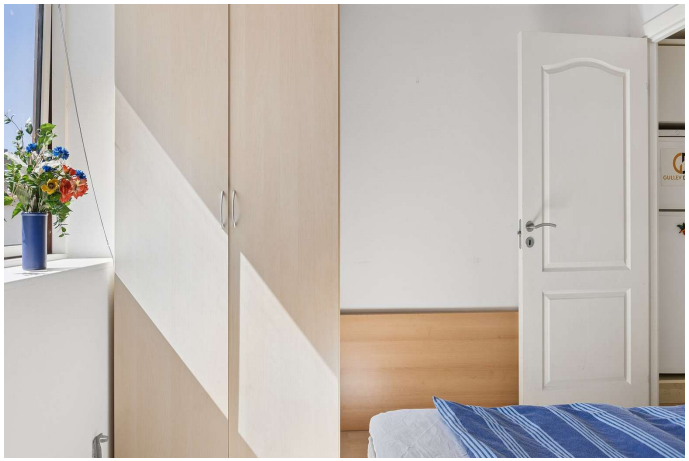
Dato: 24.10.2026



Udsigt



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommens indgang og gårdmiljø

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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026



Gårdmiljø



Del af udearealer



Del af haven



Dek af gaven



Del af haven



Gårdmiljø

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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026



Gårdmiljø/del af haven



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

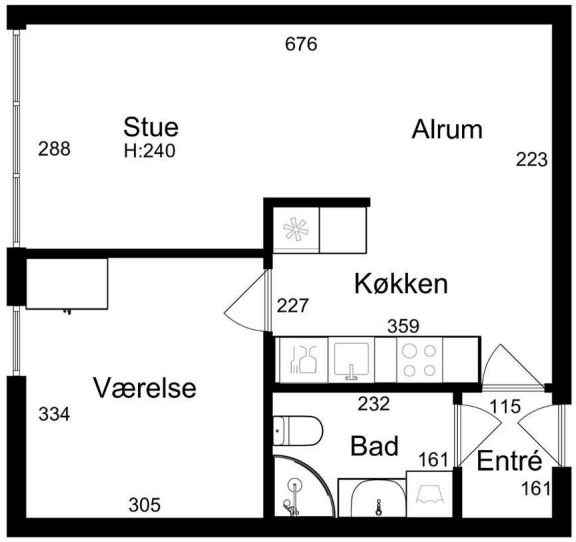
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

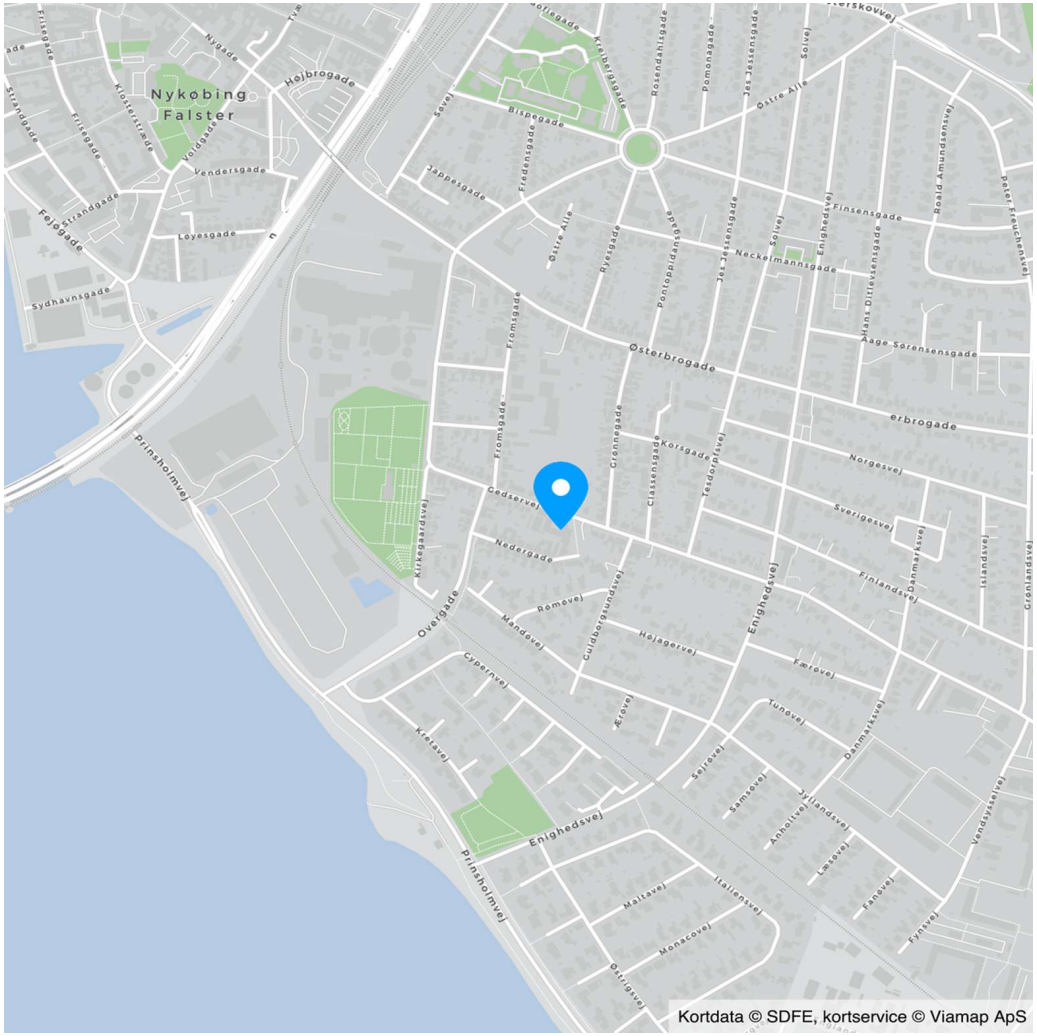
Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	1430b Nykøbing F. Bygrunde
BFE-nr.:	280279
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1910/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	560.000
Grundværdi:	132.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	448.000
Grundlag for grundskyld:	105.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	51	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	51	m^2
BBR-boligareal:	57	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 10.08.1982 - Dok om offentlig passage mv
- Nr. 2: 06.10.2003 - Vedtægter for "Ejerforeningen Spiralen, Gedservej 34-40 og Nedergade 31-45"
- Nr. 3: 14.04.2004 - Lokalplan F43

Planer
Kommuneplan NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

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

Kogeplade (Scott), Emhætte, Ovn (Gram), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. forsikringspolicen - ejerlejligheden er forsikret igennem fælles forsikring hos GF Forsikring.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug af samlet el (el-varme og øvrigt elforbrug) var i år 2025 svarende til kr. 5.979,44

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 2026138
Ejerudgift/md.: kr. 1.607

Dato: 24.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.285
Grundskyld	kr.	1.679
Fællesudgifter ejerforening	kr.	15.200
Rottebekæmpelse	kr.	123
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.287

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	712.875

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.150 md. / 49.801 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.248 md. / 38.974 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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.

Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 695.000	Sagsnr.: 2026138 Ejerudgift/md.: kr. 1.607	Dato: 24.10.2026

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. 25.000 Nr. 5: hovedstol kr. 680.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Spiralen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 1 / 28
Tinglyst: 1 / 28
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Fælles vaskekælder (1 vaskemaskine og 1 tørretumbler), der betales et fast beløb om måneden hvis man ønsker at gøre brug af denne. Kr. 350,00 i kvartallet.
Der er fælles cykelskur.

Fællesfaciliteter
Fællesrum.

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk