

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



## Gedservej 38A, st 4800 Nykøbing F

Pris	745.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.102 kr.
Netto	3.268 kr.
Ejerudgift (md)	1.607 kr.
Boligareal	57 m <sup>2</sup>
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1910/1981
Altan	Nej
Elevator	Nej
P-plads	Ja
Sagsnummer	2026138
Ejendomstype	Ejerlejlighed
Energimærke	<b>D</b>

Hyggelig ejerlejlighed med god placering og dejlige omgivelser.



## 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. 745.000

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

Dato: 05.06.2026



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 vaskeum.

Der er indlagt Fibernet/Fibia.

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

Entré 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 ejerlejlighed, 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



Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 05.06.2026



Del af udearealer



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 05.06.2026



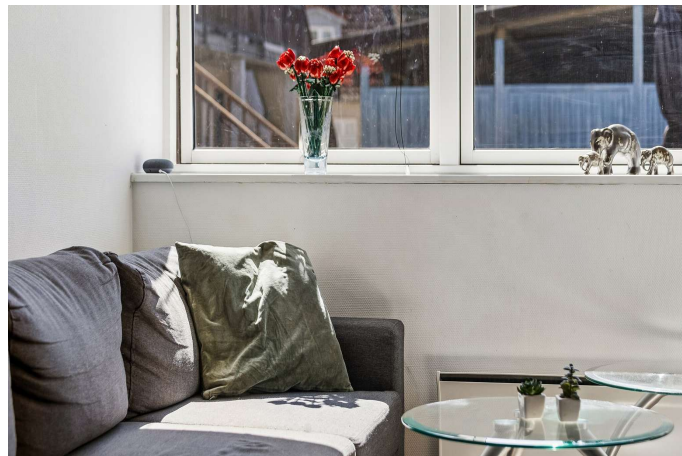
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

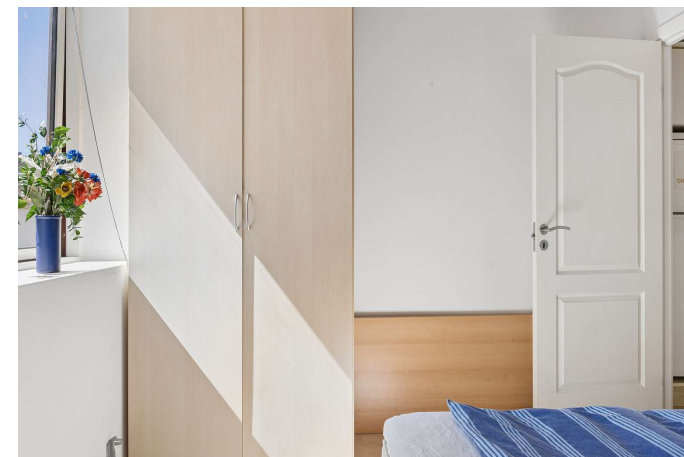
Dato: 05.06.2026



Udsigt



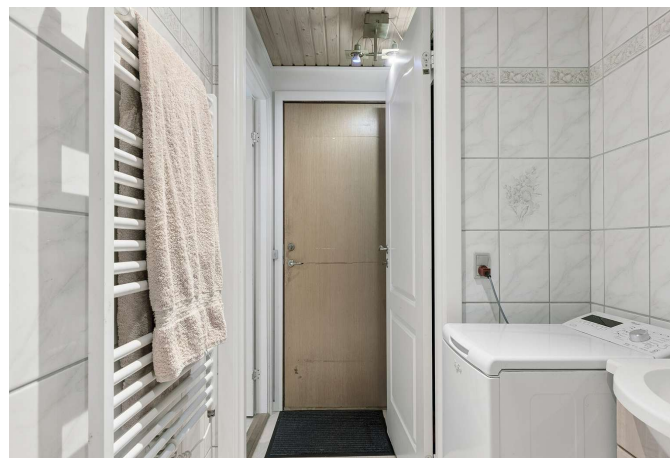
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommens indgang og gårdmiljø



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. 745.000

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

Dato: 05.06.2026



Fælles have



Gårdmiljø



Del af haven



Dek af gaven



Del af haven



Gårdmiljø



Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 05.06.2026



Gårdmiljø/del af haven

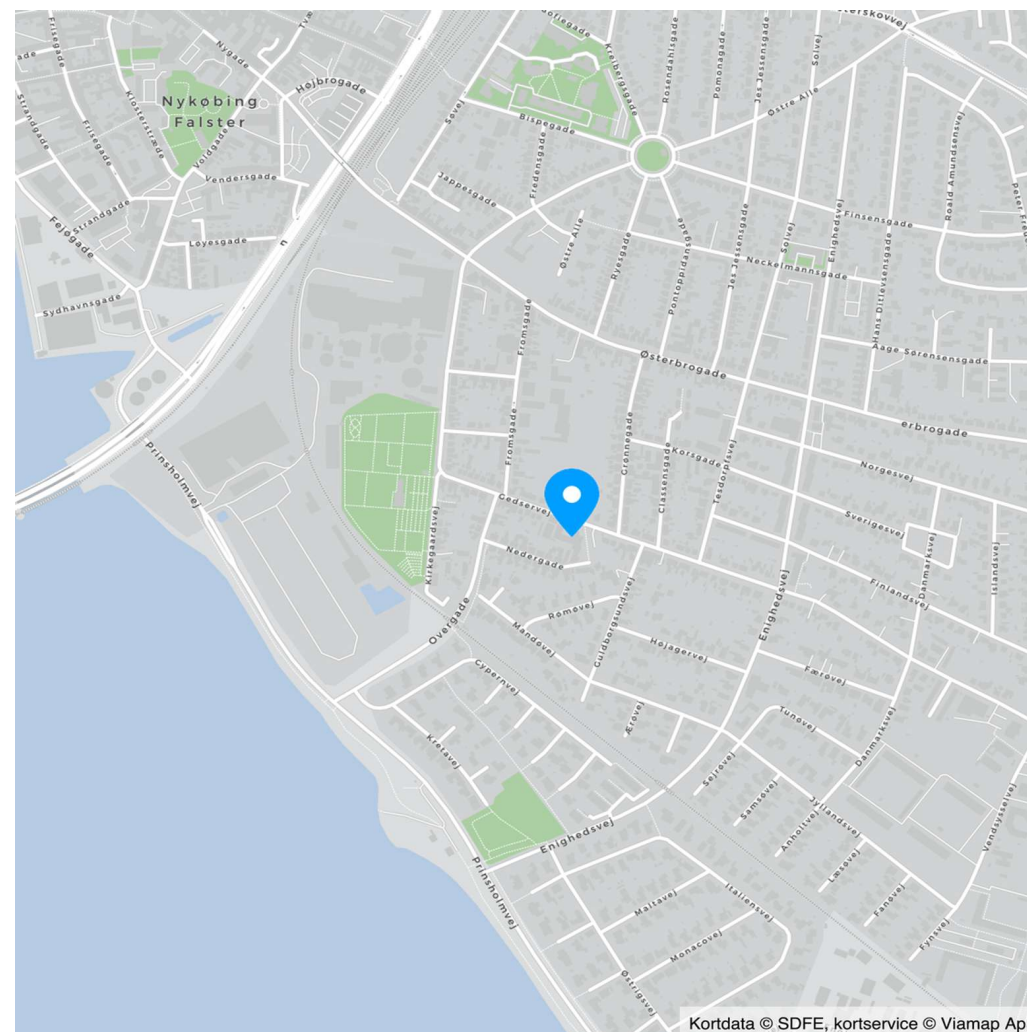
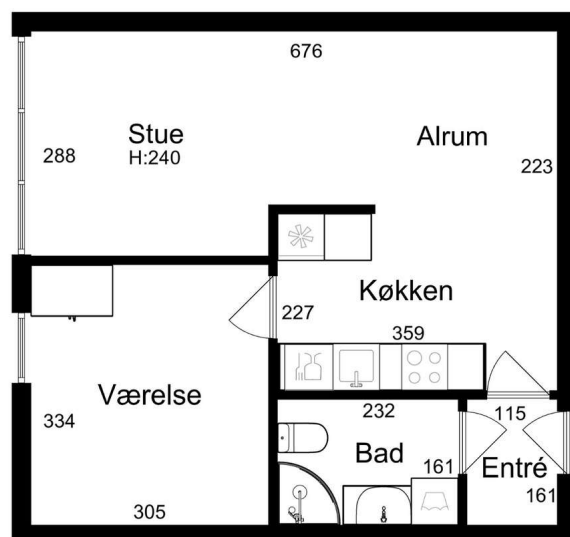


Set fra vejen

Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 05.06.2026





Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 05.06.2026

<b>Ejendomsdata*:</b> <b>Ejendommen</b> 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			<b>Arealer**</b> Tinglyst areal: 51 m <sup>2</sup> Heraf tinglyst boligareal: m <sup>2</sup> Heraf andre arealer 51 m <sup>2</sup> BBR-boligareal: 57 m <sup>2</sup>  ** 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.			<b>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</b>  <b>Servitutter</b> - 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  <b>Planer</b> Kommuneplan NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F. Lokalplan NYK F43 - Østerbro		
<b>Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag</b> Offentlig vurdering pr. 2024 Ejendomsværdi: 560.000 Grundværdi: 132.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 448.000 Grundlag for grundskyld: 105.600								
<b>Tilbehør:</b> 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.		



Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 05.06.2026

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. forsikringspolice - ejerlejligheden er forsikret igennem fælles forsikring hos GF Forsikring.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.:                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens 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 salgsoptillingens 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 05.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.285	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.679	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Fællesudgifter ejerforening	kr.	15.200	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	123	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
			I alt	kr.	763.175
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.287			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.102 md. / 49.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.268 md. / 39.217 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: Gedservej 38A, st., 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 745.000	Sagsnr.: 2026138 Ejerudgift/md.: kr. 1.607	Dato: 05.06.2026
<b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b> 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.	<b>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</b> Nr. 4: hovedstol kr. 25.000 Nr. 5: hovedstol kr. 680.000	

### 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 kvartalet.

Der er fælles cykelskur.

### Fællesfaciliteter

Fællesrum.



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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Anne Bogø Rasmussen**

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

[abr@john-ole.dk](mailto:abr@john-ole.dk)