

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

## Gaabensevej 39

4800 Nykøbing F

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	10.895 kr.
Netto	8.683 kr.
Ejerudgift (md)	1.610 kr.
Boligareal	144 m <sup>2</sup>
Kælderareal	82 m <sup>2</sup>
Grundareal	355 m <sup>2</sup>
Værelser	6
Antal plan	3
Byggeår	1907
Sagsnummer	25282
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b>



Utrolig lækker og indflytningsklar villa, med plads til den store familie!



## 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: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026



Ønsker du at bo helt centralt i byen, tæt på Slotsbryggen og den skønne natur ved Guldborgsund -nær alle hverdagens gøremål med alt inde for gåafstand, så er huset her!

Denne flotte fritliggende villa har det sidste år gennemgået en omfattende renovering og står derfor yderst indbydende og indflytningsklar. Ejendommen er velisoleret - opvarmes med fjernvarme, hulmursisoleret og præsenterer sig smukt med sort tegltag fra 2012.

Stueplan byder på en præsentabel entré med trappe til 1. sal, samt adgang til et moderne badeværelse fra 2023. Det lyse køkken, med spiseplads, har direkte udgang til haven, hvor du finder en skøn terrasse med aftensol og en nybygget, overdækket terrasse, med foldedør, isoleret støbt gulv, hvor sommeren forlænges langt ind i efteråret. Fra køkkenet er der adgang til to store stuer, med højt til loftet, smuk stuk og originalt trægulv. Stuerne er lyse og indbydende, ideelt til både spiseafdeling og hyggeligt sofabjørne.

Førstesalen rummer endnu et badeværelse med brus, toilet og vask, samt tre gode, lyse værelser og repos.

Kælderen, med god lofthøjde, er meget fin og brugbar - byder på 3 gode disponible rum med mange gode anvendelsesmuligheder til bl.a., kontor, pulterrum, viktualierum eller lille værksted. Derudover er her også et bryggers med installation til vaskemaskine og tørretumbler, samt et rum, hvor der er etableret til toilet. Fra kælderen er der direkte udgang til haven, som er overskuelig, nem at holde og helt ugeneret. Derudover kan du i det fine lille orangeri, holde dig selvforsynende med årstidens skønne grøntsager og frugter. Der er mulighed for at parkere foran huset, hvis man ønsker at etablere el-ladestander.

Alt i alt en præsentabel villa, der emmer af sjæl og charme, som kombinerer klassiske detaljer med moderne komfort.-Lige midt i byen og alligevel med fred og privatliv.

Lyder dette interessant? -Så tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning!

### 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: Aksel Høst Hansen

Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026



Stue



Spisestue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

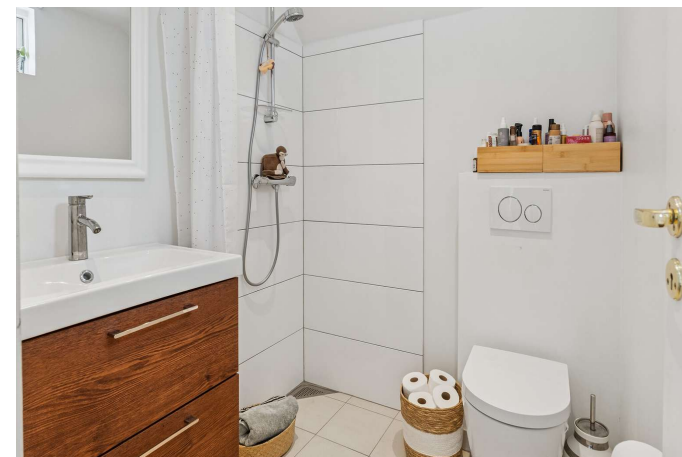
Dato: 26.04.2026



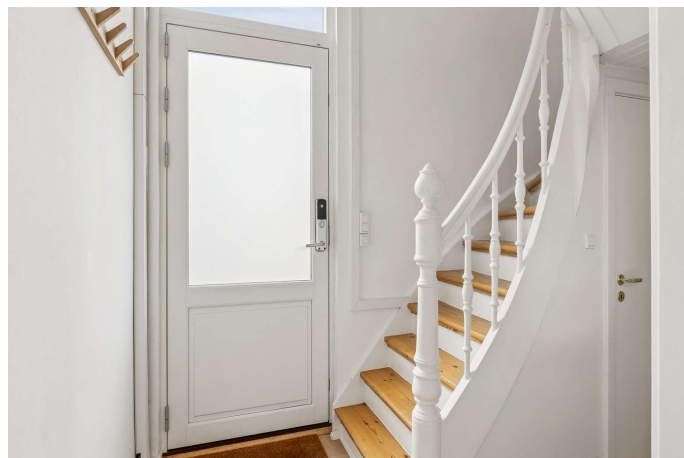
Spisestue



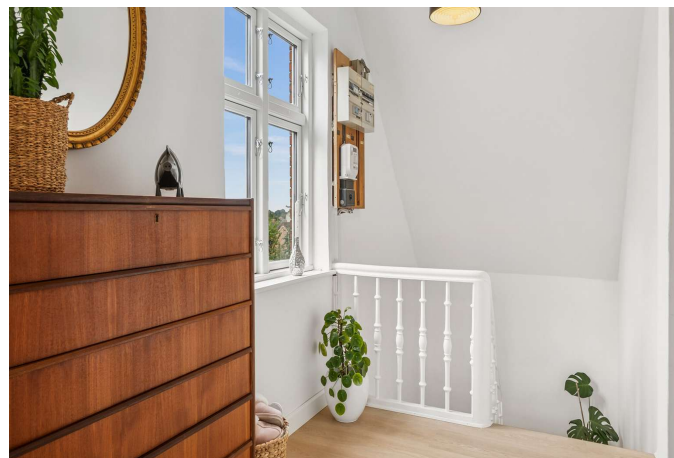
Udsigt



Badeværelse



Gang



Gang



Badeværelse

Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Bryggers



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026



Disponibelt rum



Terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Set fra haven



Terrasse



Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026



Udsigt



Udsigt

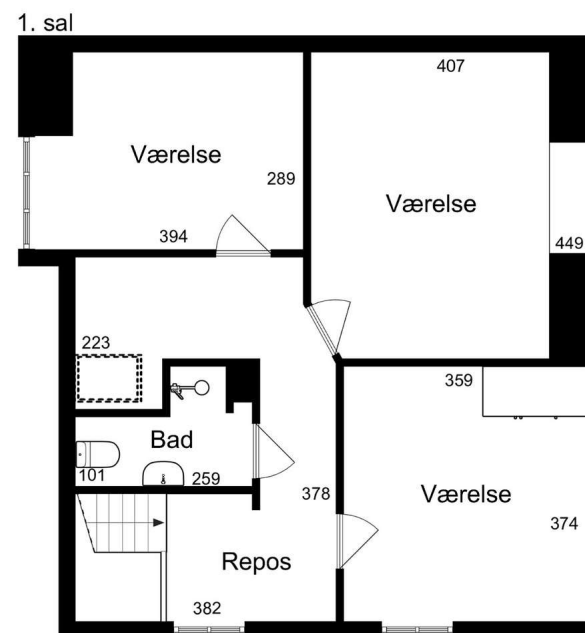
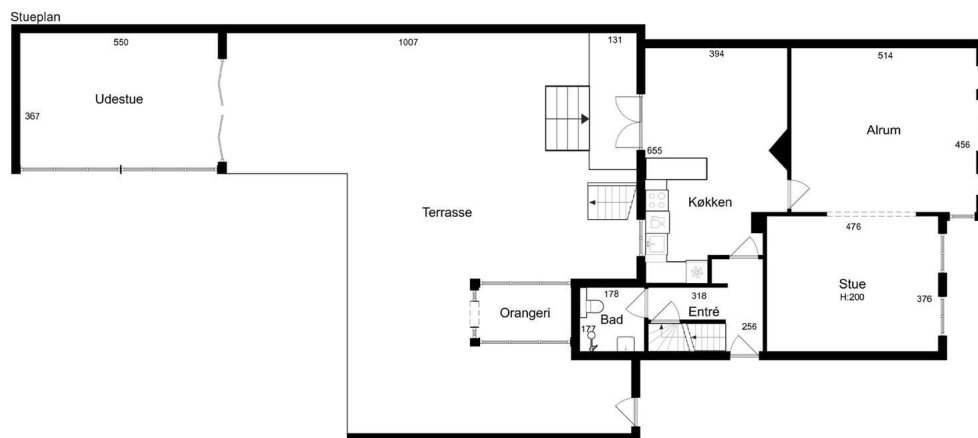


Udsigt

Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026

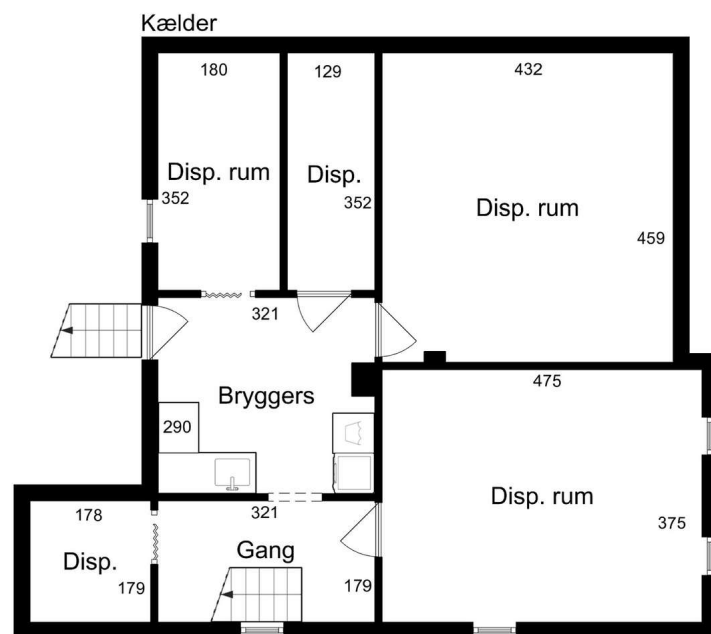




Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026



Kælder



Alle plan (1x1)

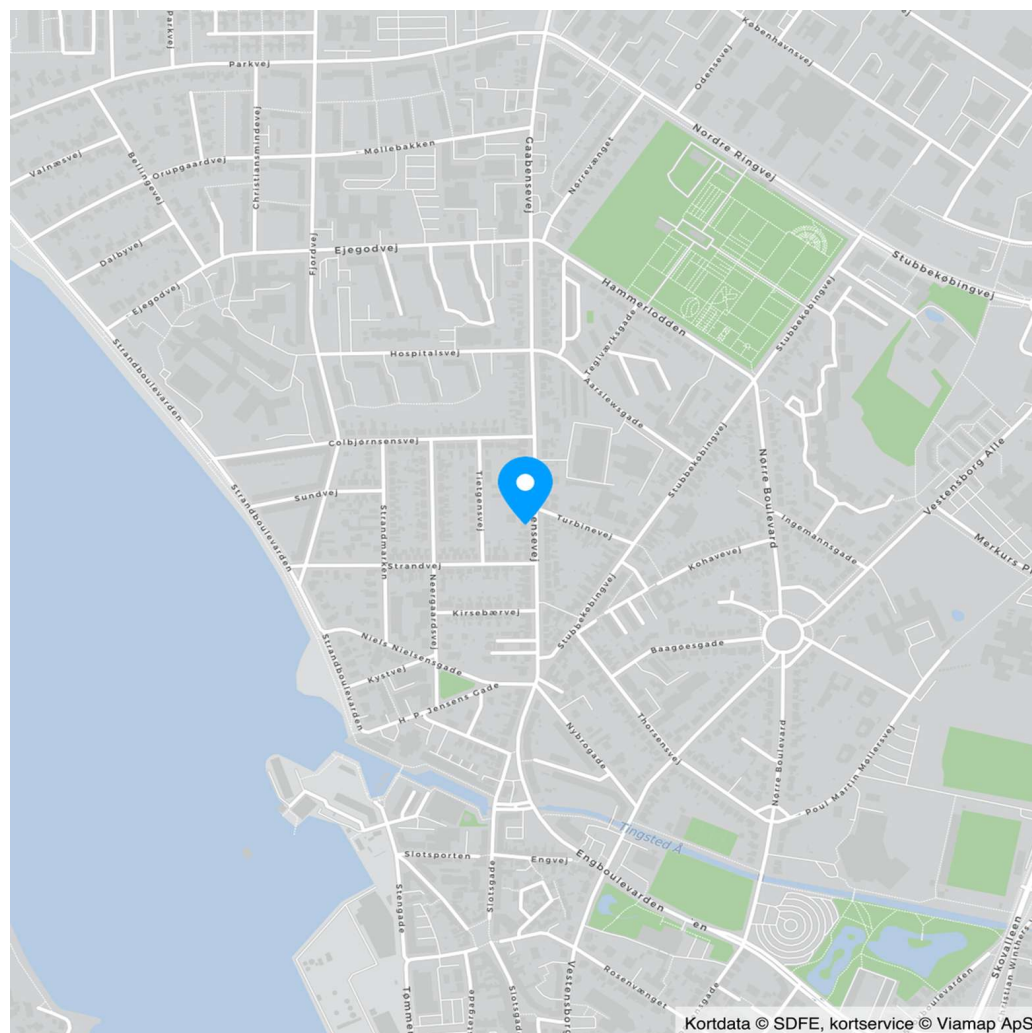
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026





Dato: 26.04.2026

Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Byzone:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Renovation:**

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger seneste årsforbrug i 2024 lød på 16.524,81 kr.

**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.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.275	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.791	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.608
Rottebekæmpelse	kr.	124	I alt	kr.	2.020.458
Husforsikring	kr.	6.366	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.314		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.683 md. / 104.195 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: 08.04.2026  
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Gaabensevej 39, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 25282  
Ejerudgift/md.: kr. 1.610

Dato: 26.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

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

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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

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