

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 108

4800 Nykøbing F

Pris	2.295.000 kr.
Udbetaling	115.000 kr.
Brutto	12.507 kr.
Netto	9.968 kr.
Ejerudgift (md)	1.664 kr.
Boligareal	149 m ²
Udhus	46 m ²
Grundareal	977 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1914
Sagsnummer	25283
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C



Flot og gedigen villa med fantastisk have - nær centrum.

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 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



Velkommen til Gedservej 108.

Denne villa har en skøn atmosfære, funktionel indrettet og en udhusbygning, som giver ekstra muligheder, f.eks til hobby, opbevaring, hjemmearbejdsplads m.m.

Super central beliggenhed nær byens pulserende byliv, indkøb, den smukke natur ved Guldborgsund og Kohaveskoven. Skole og daginstitutioner er i nærheden, og togstationen er i gåafstand.

Haven er helt fantastisk anlagt. Det smukke bøgetræ, æbletræer og anden variation af træer og flot beplantning pryder haven, så man får fornemmelsen af at være tilbagetrasket fra byen, og bare nyde de smukke farver og det rige fugleliv. Her er flere skønne terrasse områder, lækroge og plads til en hængekøje eller to. Her er god plads til en familiefest, sommerhygge med vennerne og meget andet. Børnene vil elske at lege gemmeleg. Der er god plads til parkering m.m. i forhaven.

Villaen opvarmes med fjernvarme (+ el-varme i udhus). Der er boligen vandbåren gulvvarme i stueplan samt badeværelse på 1. sal.

Her er rart at være og villaen er funktionel indrettet med: Entré med skabe. 2 stuer en suite med Dinesen plankegulve. Dejligt køkken i lyse elementer / Hansholm køkken. Fra køkkenet er der udgang til skønneste terrasse/ afskærmet og overdækket, her er plads til mange hyggelige stunder med familien. Depotrum/lille mellemgang med vaskemaskine og tørretumbler. Badeværelse med bruser.

Førstesalen er udnyttet med: Fordelingsgang med god skabsplads. Pænt badeværelse med bruseniche. Værelse med skab. Dejligt soveværelse med walk-in og "skrive" plads. Yderlig 2 værelser med skab.

God udhusbygning, som af nuværende ejer bl.a. benyttes til gæsteværelse. bryggers. Depotrum med god opbevaringsplads samt viktualierum. Bygningen har 2 indgange. Har du brug for "hjemmearbejdsplads", så er der her god plads til det. Skur til cykler og andet.

En dejlig villa med god plads til familien. 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 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



Fantastisk have



2 stuer en suite



Køkken



Den ene del af stuen



Del af den dejlige stue



Køkken

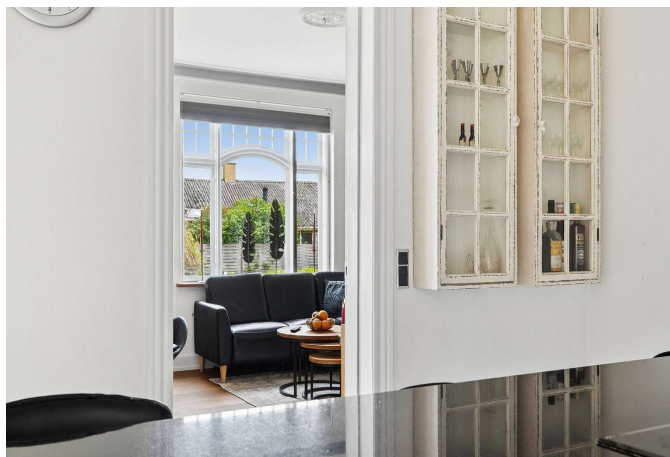
Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

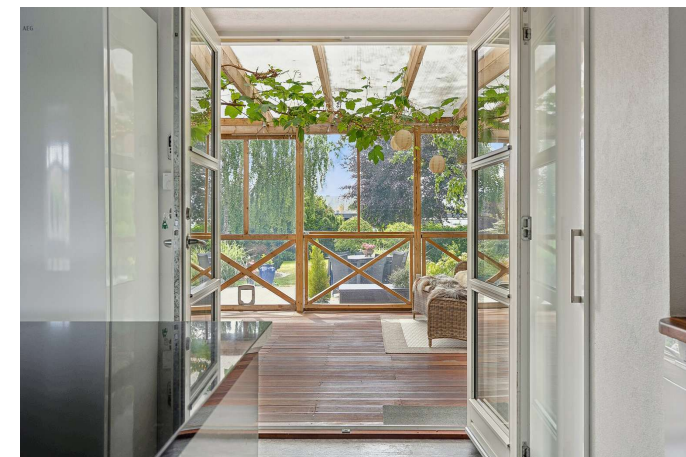
Dato: 08.06.2026



Køkken



Kig fra køkken til stue



Udgang til skøn overdækket og afskærmet terrasse



Skøn overdækket terrasse/havestue



Dejlig overdækket og afskærmet terrasse



Værelse

Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



Værelse



Værelse



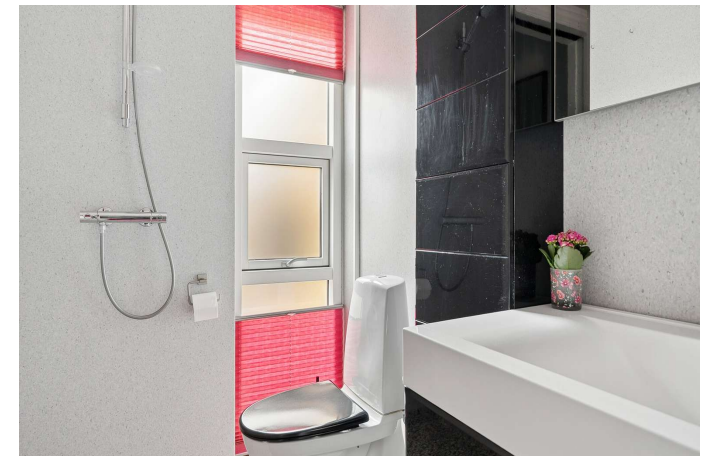
Værelse



Værelse



Badeværelse i stueplan

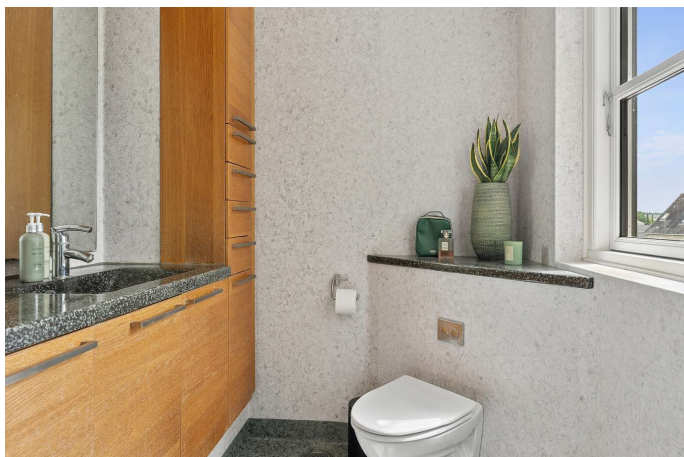


Badeværelse i stueplan

Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



Badeværelse på 1. sal



Bryggers/udhus



Hobbyrum i udhusbygning



Overdækket og afskærmet terrasse



Overdækket/afskærmet terrasse

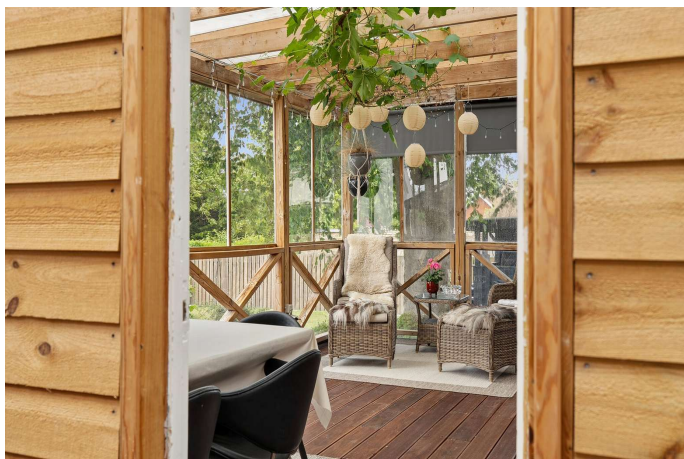


Skønne udearealer

Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

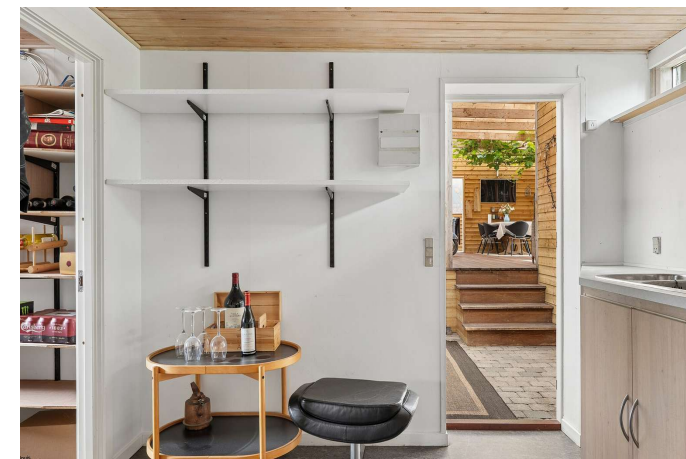
Dato: 08.06.2026



Overdækket/afskærmet terrasse



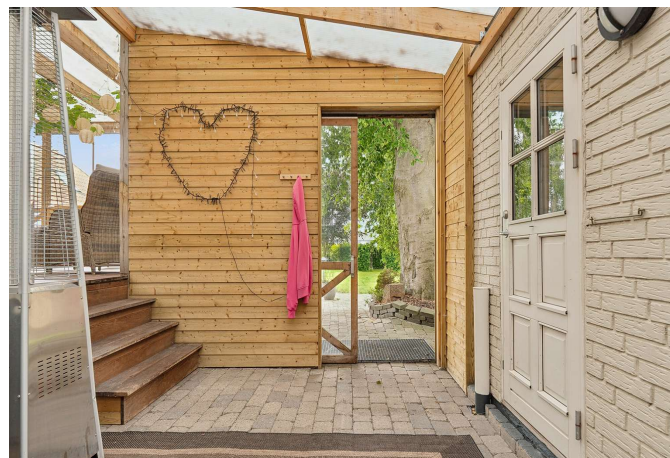
Hobbyrum i udhus



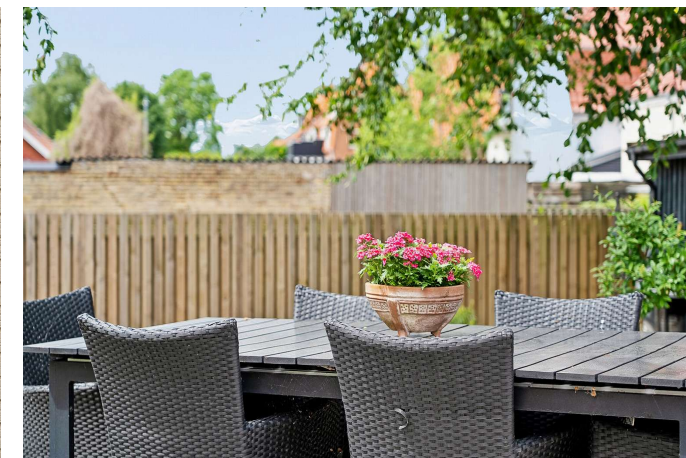
Dejligt udhus med gode anvendelige rum.



Udhus har gode rum til diverse formål



Kig til smukke have



Udendørs

Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



Flere skønne terrasser



Fantastisk have



Set fra haven



Udendørs



Have hygge



Udendørs

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 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



Luftfoto



Kig til byen

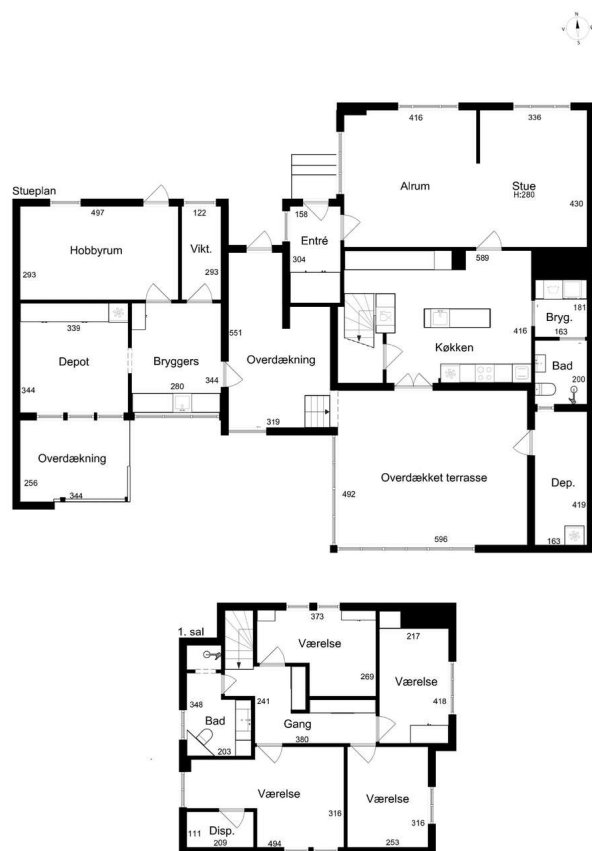


Luftfoto

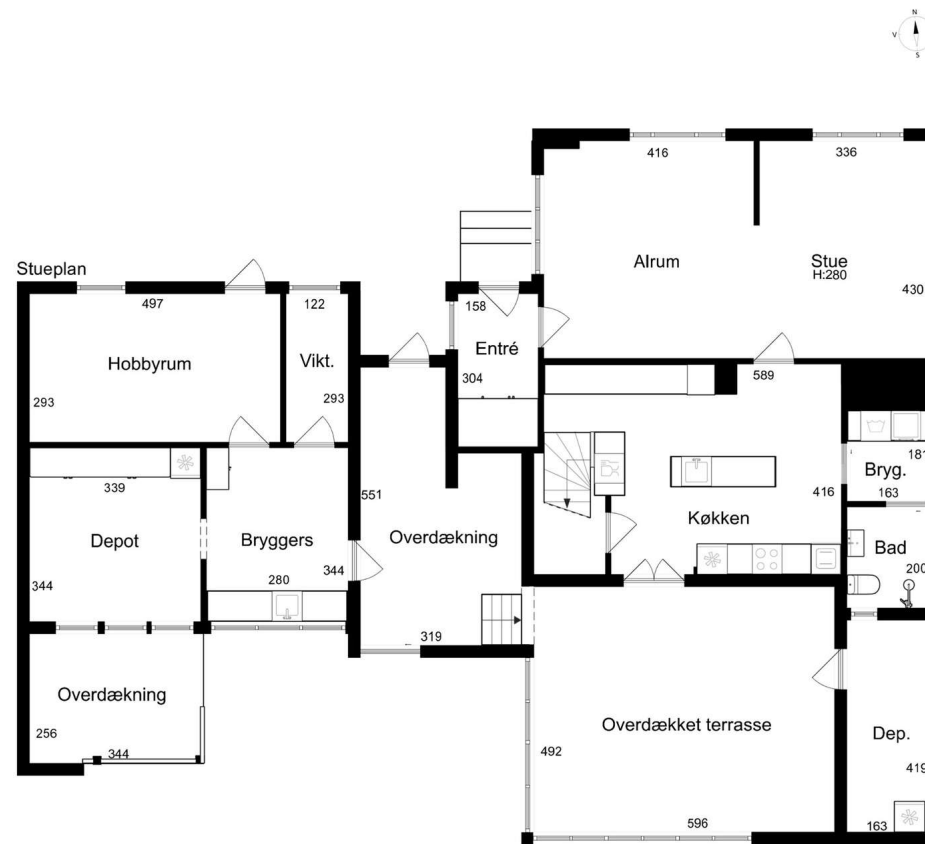
Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



Alle plan (2x3)

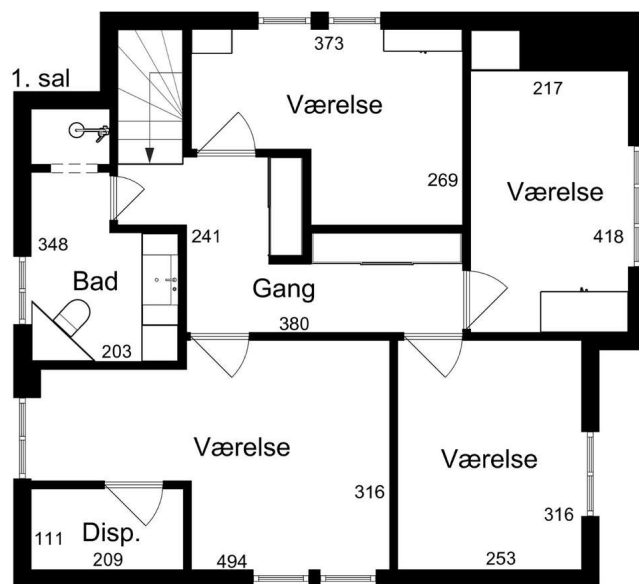


Stueplan

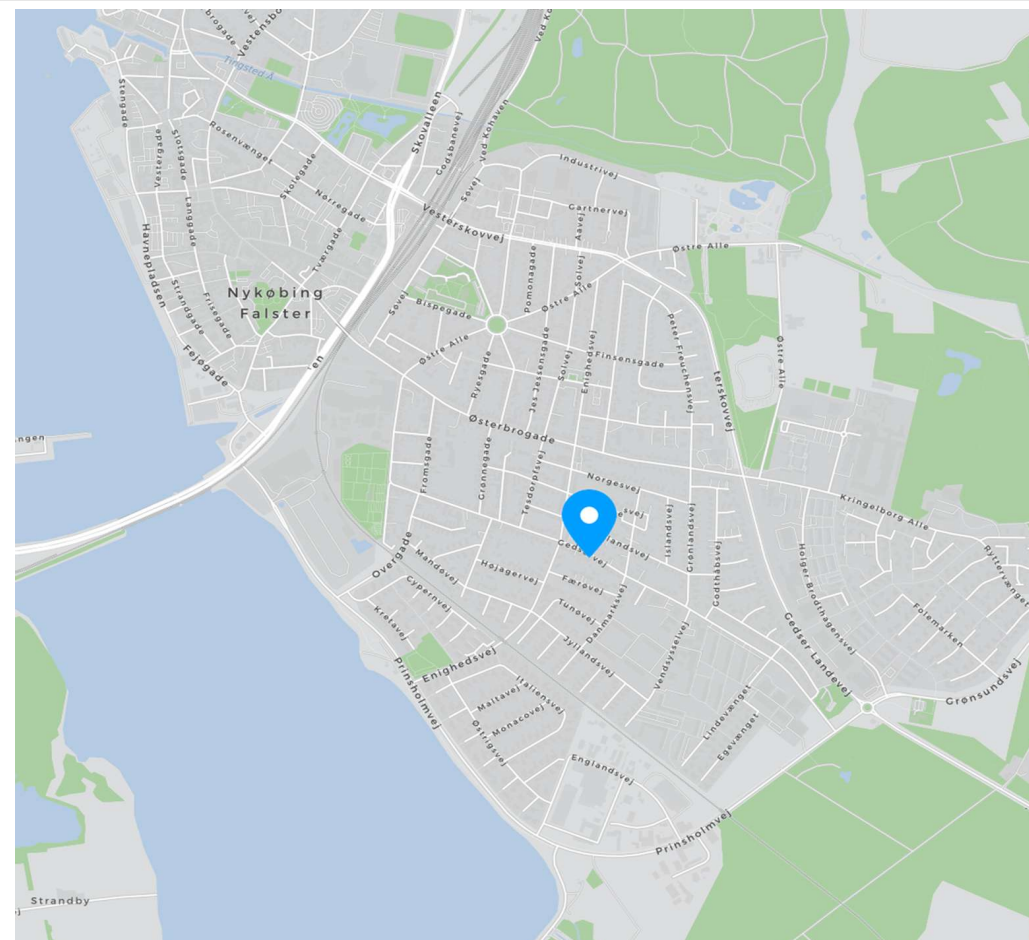
Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026



1. sal



Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 25283
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 21n Nykøbing F. Markjorder
BFE-nr.: 5429275
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.379.000
Grundværdi: 436.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.103.200
Grundlag for grundskyld: 348.800

Arealer**

Grundareal: 977 m²
- heraf vej 7 m²
Boligareal i alt: 149 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 46 m²

** 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: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 10.03.2004 - Lokalplan F43

Planer

Kommuneplan NYKF B19 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.
Lokalplan NYK F43 - Østerbro

Anvendelsesbegrænsninger

Bevaringsværdi:
Ejendommen har Bevaringsværdi 4.

Tilbehør:

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

, Fryser (Skabsfryser/Blomberg), Opvaskemaskine, Emhætte (Thermex), Kogeplade, Ovn (Gorenje), Køleskab (AEG), Køleskab (ATLAS), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 08.06.2026

Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F			Sagsnr.: 25283		Dato: 08.06.2026	
Kontantpris: kr. 2.295.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.664			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	5.626	Kontantpris	kr.	2.295.000	
Grundskyld	kr.	5.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	175	I alt	kr.	2.320.650	
Husforsikring	kr.	4.863	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.	19.968		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.507 md. / 150.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.968 md. / 119.618 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: 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. Gennemsnitsrenten 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Gedservej 108, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 2.295.000	Sagsnr.: 25283 Ejerudgift/md.: kr. 1.664	Dato: 08.06.2026
<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. 3: hovedstol kr. 1.926.000 Nr. 4: hovedstol kr. 200.000	

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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk