

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



## Gedser Feriepark 6

4874 Gedser

Pris	599.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.396 kr.
Netto	2.696 kr.
Ejerudgift (md)	1.882 kr.
Boligareal	42 m <sup>2</sup>
Udhus	3 m <sup>2</sup>
Grundareal	m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1988
Sagsnummer	2026137
Ejendomstype	Fritidsbolig

Hyggeligt sommerhus - tæt ved strand, lystbådehavn, skov og de smukkeste solnedgange.



# 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: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Velkommen til Gedser Feriepark 6.

Søger du et charmerende sommerhus, hvor det kun er hus og terrasse man skal vedligeholde, så er dette måske lige noget for dig.

Sommerhuset ligger op til pragtfuld natur, her er naturen meget tæt på, Vestre Strand/børnevenlig badestrand, hvor ejerforeningen etablerer badebro i sommermånederne. Lystbådehavnen, skovstien og spisesteder er tæt på.

I Gedser kan der handles i Daglibrugsen og 15 minutters kørsel fra huset, kommer man til Marielyst, som byder på et stort udvalg af indkøbsmuligheder m.m. Langs Østkysten af Falster er de smukkeste brede sandstrande og besøg gerne det hyggelige bageri i Gedesby. Færgefart til Tyskland fra Gedser Færgehavn.

Den store fælles grund er flot beplantet, her er bord-/bænke, Tennisbane og bordtennis, bålsted, minigolf, frugttræer og -buske og tag en dukkert ved stranden.

Huset er delvist moderniseret, der er i år 2022 tilbygget et udhus, som er isoleret og hvor der er plads til diverse. I år 2024 fik sælger sat nye køkken elementer op og i år 2025 er badeværelset renoveret.

## 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: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026

Indretningen er bestående af: Indgang. Lyst køkken med klinker på gulv. Pænt badeværelse med bruser, vask og toilet. Hyggelig stue med udgang til terrasse, som er afskærmet og som vender mod syd. førstesalen er udnyttet med 2 værelser med i alt 4 sovepladser.

Fælleshus, og det er muligt at låne trailer og værktøj i fælleshuset.

Der er ingen sommerhusudlejning, men der er også mulighed for dette hvis det ønskes.

"Lille men godt", hyggelig atmosfære, nem vedligeholdelse. Naturen bliver ikke meget bedre, kom selv og oplev stedet.



Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Lystbådehavnen er tæt på



Område lige i nærheden



Skønne bademuligheder



Huset og omgivelser



Huset



Dejlkig stue med udgang til terrasse



Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



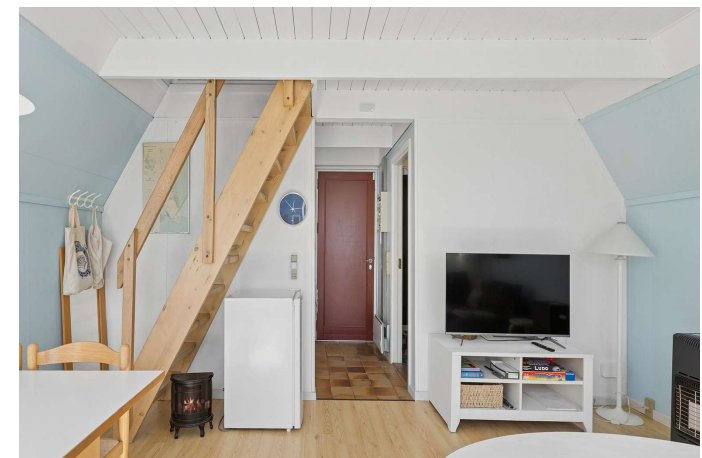
Stue



Køkken



Køkken og indgang

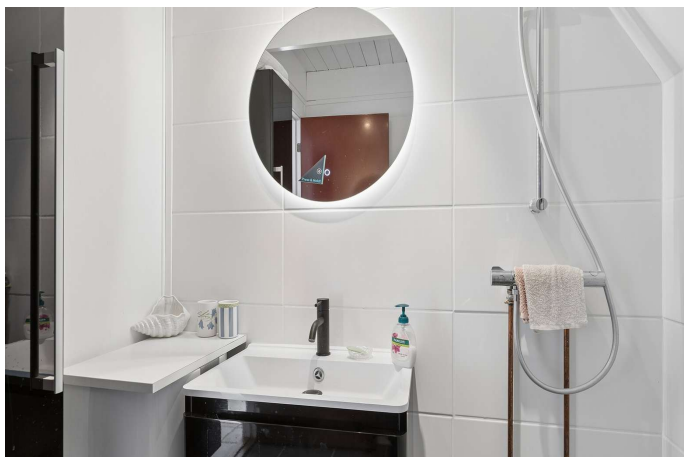


Stue

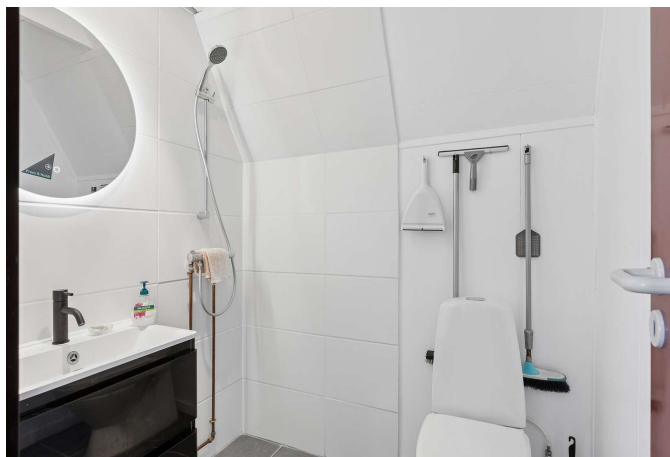
Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



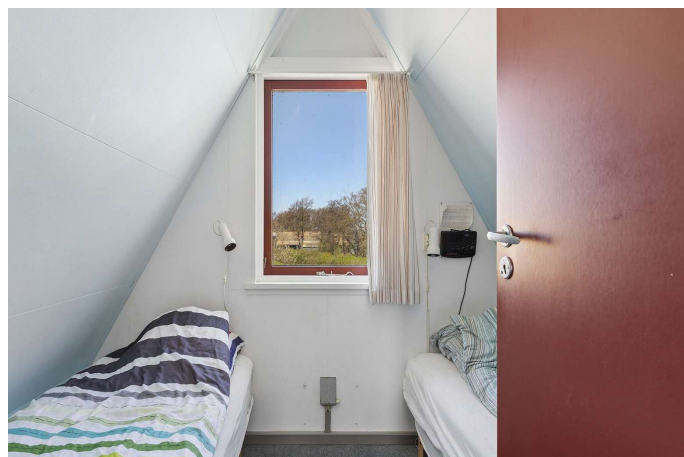
Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse 1. sal



Værelse på 1. sal



Kig fra terrassen



Huset, der er parkeringspladser ved huset



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: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

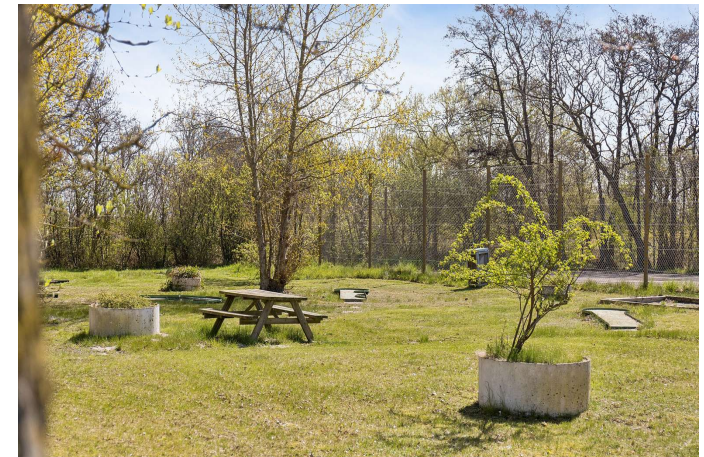
Dato: 01.05.2026



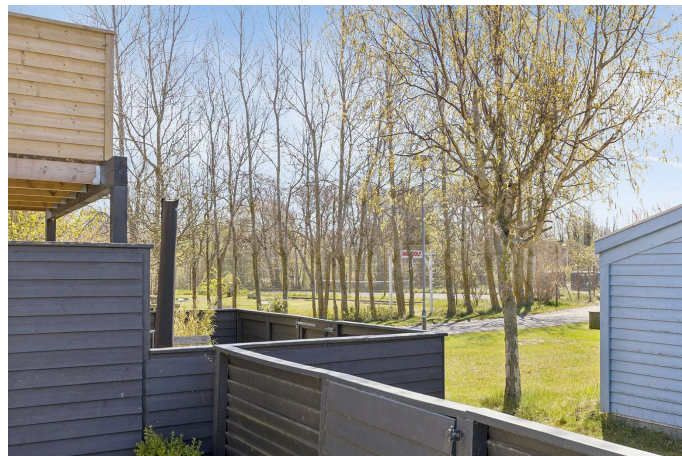
Huset



Dejligt fællesområde



Dejlig fælles grund



Kig fra terrassen



Del af stranden



Luftfoto



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: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Luftfoto



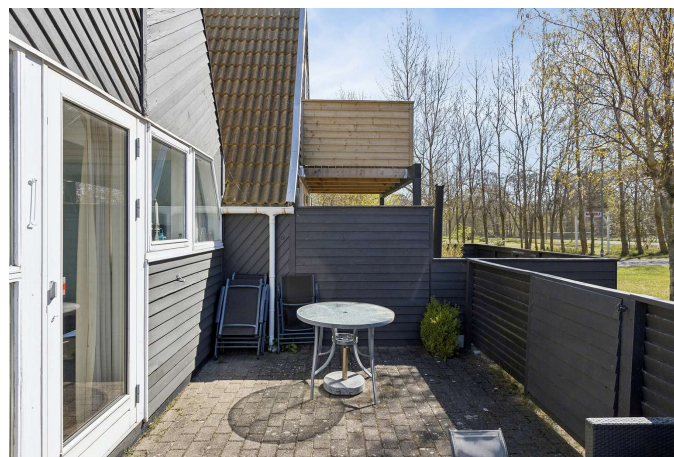
Terrasse



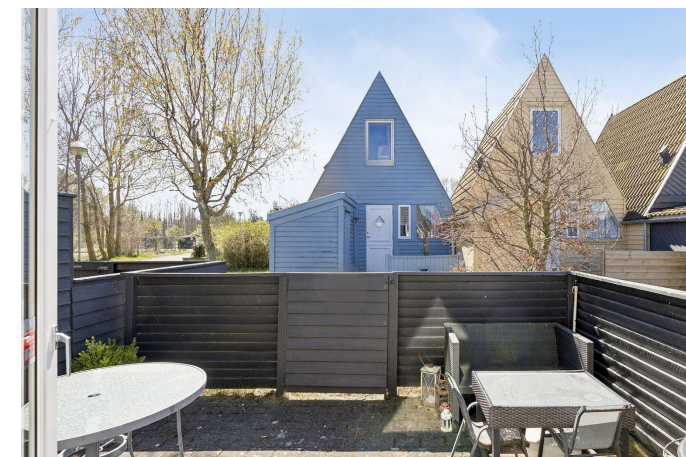
Huset



Huset



Terrasse



Terrasse

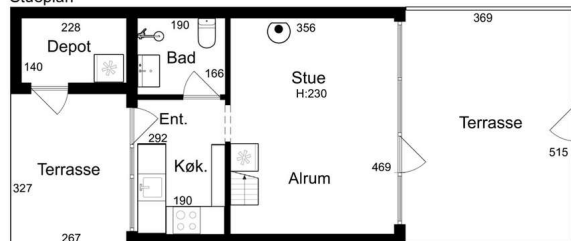


Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

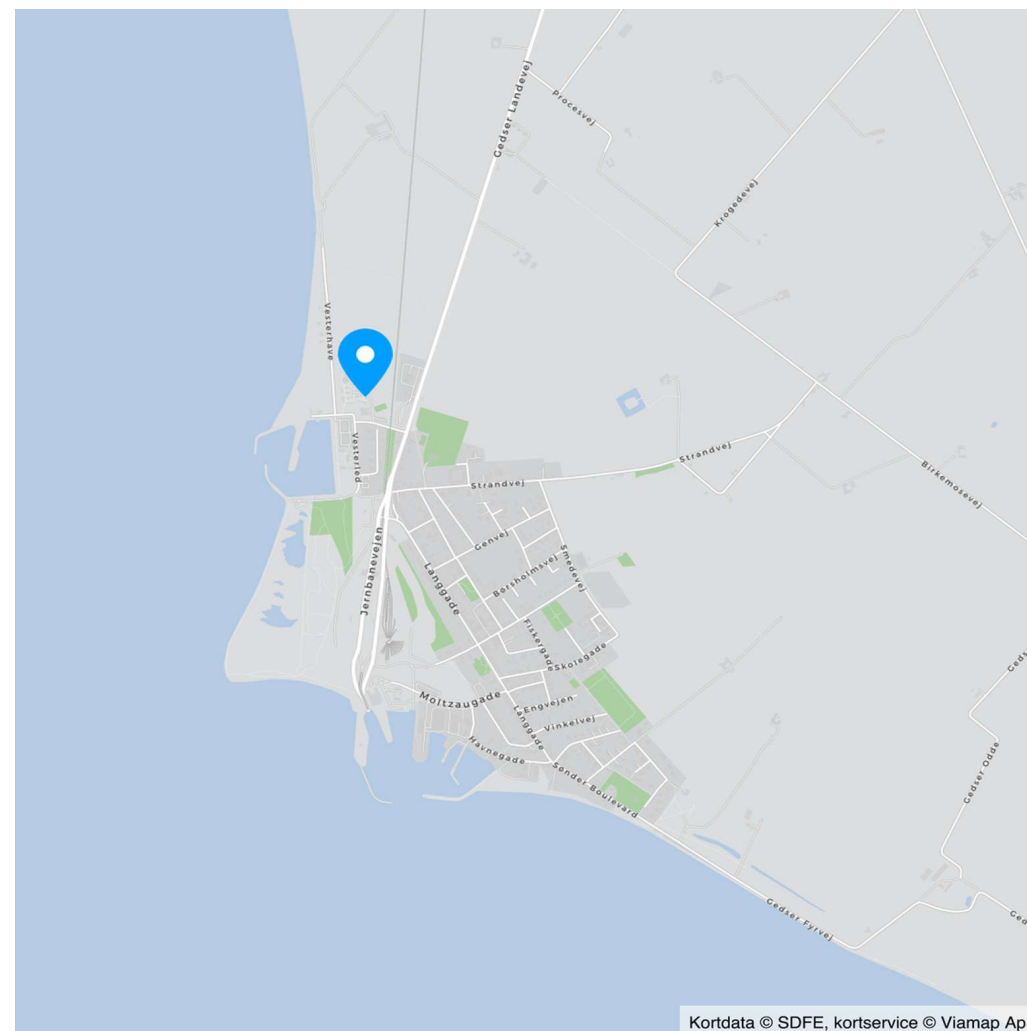
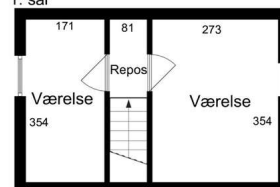
Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026

Stueplan



1. sal





Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 2026137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**  
Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: sommerhus  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 21I Gedesby By, Gedesby  
BFE-nr.: 283677  
Ejerl. Nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1988

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**  
Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 741.000  
Grundværdi: 342.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 592.800  
Grundlag for grundskyld: 273.600

**Arealer\*\***  
Tinglyst areal: 42 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer 42 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 42 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.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**  
  
**Servitutter**  
- Nr. 1: 01.10.1940 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 05.12.1956 - Dok om master mv  
- Nr. 3: 17.02.1982 - Dok om vej mv  
- Nr. 4: 22.09.1987 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 5: 22.09.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv  
- Nr. 6: 15.01.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation/anlæg mv  
- Nr. 7: 15.10.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 8: 28.04.1999 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende 02.05.2007 vedtægtsændring  
- Nr. 9: 16.10.2006 - Lokalplan nr 70 og kommuneplantillæg nr 4  
  
**Planer**  
Kommuneplan GEDS R1 - Feriecenter Gedser  
Lokalplan SYD 70 - Campingplads og ferielejligheder i Gedser  
  
**Anvendelsesbegrænsninger**  
Huset må ikke anvendes som helårsbeboelse.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
  
Kogeplade (Leonard), Ovn (Miniovn mærke OBH), Køleskab (Wasco)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Indbo og inventar medfølger som beset, dog kan der være lidt personlige effekter.

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



Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 599.000	Sagsnr.: 2026137 Ejerudgift/md.: kr. 1.882	Dato: 01.05.2026
<u>Forsikringsforhold:</u> Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej Forbehold: Der henvises til fælles forsikringspolice via ejerforeningen.	<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u>  Renovation: Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.  <b>Jordforurening</b> Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice- ret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.	
<u>Ejendommens forsyningsmæssige forhold</u> Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen  Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  Elforbrug betales a conto 216, ialt 864 årligt.  Vand: Privat vandforsyningsanlæg Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem	<b>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter</b> Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings- grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved- kommende.  Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.	
<u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u> 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.  <u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u> Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.  Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.  Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.		



Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser			Sagsnr.: 2026137		Dato: 01.05.2026	
Kontantpris: kr. 599.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.882			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	3.023	Kontantpris	kr.	599.000	
Grundskyld	kr.	4.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450	
Fællesudgifter ejerforening	kr.	12.000	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	112	I alt	kr.	614.450	
Renovation	kr.	3.102				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	22.588		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.396 md. / 40.751 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.696 md. / 32.352 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: 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. Gennem-  
snitsrenten 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 ejendoms-  
mægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Gedser Feriepark 6, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 599.000	Sagsnr.: 2026137 Ejerudgift/md.: kr. 1.882	Dato: 01.05.2026
<p><u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>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 afgiftspantebreve 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.</p>	<p><u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>Nr. 11: hovedstol kr. 106.000</p>	

**Gæld udenfor købesummen**  
Ingen**Ejerforening**  
Navn: Gedser Feriepark Ejerforening  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**  
Admin: 1 / 59  
Tinglyst: 1 / 59  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Fællesfaciliteter**  
Fælleshus, hvor der også er mulighed for at vaske tøj. Fælles have, minigolf, borde og bænke, badebro, Tennisbane.





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)