

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



Bøtøgårdsvej 13

4874 Gedser

Pris	2.095.000 kr.
Udbetaling	105.000 kr.
Brutto	11.467 kr.
Netto	9.140 kr.
Ejerudgift (md)	3.608 kr.
Boligareal	135 m ²
Udhus	310 m ²
Grundareal	29.350 m ²
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1872/1956
Sagsnummer	2026207
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

Sjælden udbudt ejendom - nær Gedesby strand og med park/skov/sø.

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: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Gedesby Strand - Velkommen til Bøtøgårdsvej 13 - masser af wow effekt.

Sikke et fantastisk sted, her er så meget at vise og fortælle om, man skal komme og opleve stedet og bygningerne! Næsten 3 ha jord, som er bestående af have/park, lille skov, sø, rigt dyreliv, bl.a. er der en ugle der holder til i udhus/tidligere fårestald. Rådyrene besøger ofte parken, der er en stor variation af fugle m.m. Frøerne trives i søen.

Mange skønne træer, frugttræer og buske og her er tænkt på biodiversitet, elsker du natur samt lyden af hav og skov, så er dette måske noget for jer.

Grunden er enestående med mange stier og steder børnene kan lege, familien kan samles til arrangementer og skønne stunder. Livsnydere vil elske dette liebhaveri.

Der er gåafstand til det fantastiske strandområde Gedesby Strand. Gedesby er en hyggelig landsby med gadekær ved kirken, mølle, bager (i sommermånederne), og hyggelige markeder.

Selve ejendommen, som har en høj sokkel, er bestående af: beboelsesdelen, som er et smukt stråttækt bindingsværkshus fra år 1872, som oprindeligt var daglejerbolig til Bøtøgaard, det er særdeles charmerende og enestående. En kommende køber skal forvente, at ejendommen skal have nyt stråtag/reparationer inden for rimelig tid, og der er nogle skader på ejendommen, som også fremgår af tilstandsrapporten.

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: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026

Den stråttækte beboelsesdel er næsten som at træde ind i et lille museum, her er mange fine detaljer.

Indrettet med: Entré med klinker. Badeværelse med bruseniche, toilet og vask. Stort værelse/stue. Værelse. Skøn opholdsstue med brændeovn. Hyggeligt køkken. 2 værelser mere samt bagindgang/entré. Smukke gamle døre og trægulve.

Udhusbygning, tidligere stald, som idag er udnyttet som hobbyrum, gildesal, køkken, badeværelse. 1. salen på denne bygning er ikke registreret som beboelse, men er indrettet som et fantastisk opholds-/hobbyrum, hvor man kan lave aktivitetsrum, atelier, sovepladser og andet. Der er her udgang til altan med smukt kig over grunden. I år 2019 fik denne bygning og laden skiftet tag/ståltag, og der blev etableret vinduesparti, så der er panoramaudsigt mod vest. Der blev etableret ståltrappe/brandtrappe samme år.

Ladebygning/værksted med højt til loftet og plads til diverse samt udhusdel/gl. skurvogn (kan fjernes).

Udhus / tidligere fårestald, hvor uglen holder til.

Ved søområdet er der etableret en DSB togvogn, sælger har fået lagt nyt tagpap på vognen i år 2019, og der er opsat en ståltrappe, her kan man kan sidde og nyde solnedgangen og den imponerende udsigt over søen og grunden.

Et sted som skal opleves - ring og hør nærmere.

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

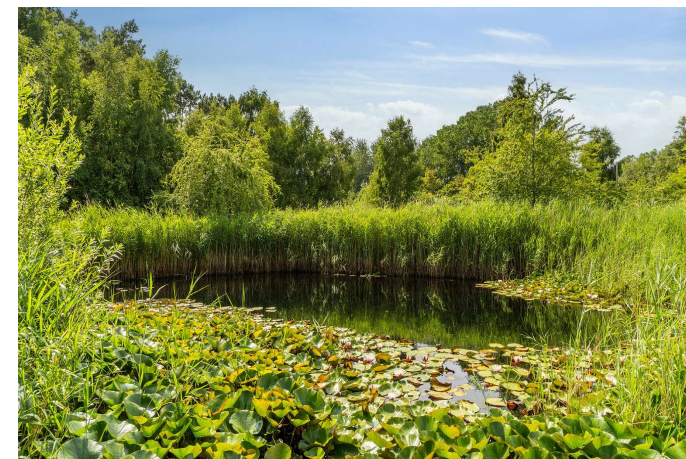
Dato: 14.08.2026



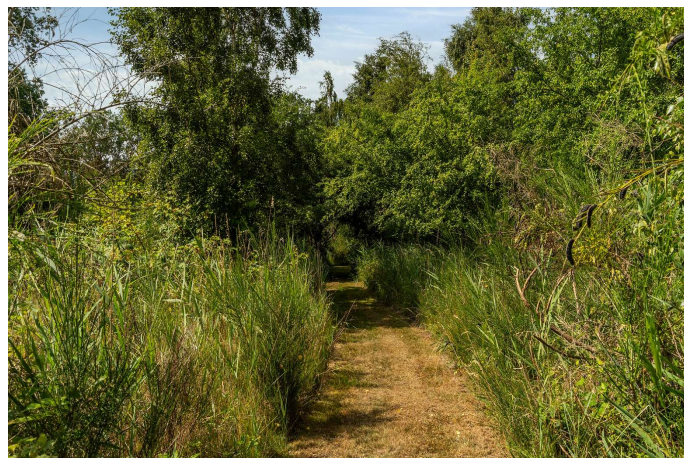
Set fra Udhus/hobby bygning



Ejendommen og den smukke strand



Sø i den smukke park



Del af den skønne grund



Togvogn som er renoveret



Stue

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Stue/værelse



Stue



Stue/værelse



Del af stue



Smukt kig gennem huset



Charmerende køkken

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Charmerende køkken



Del af køkken



Retro badeværelse



Værelse



Del af førstesalen på udhusbygningen

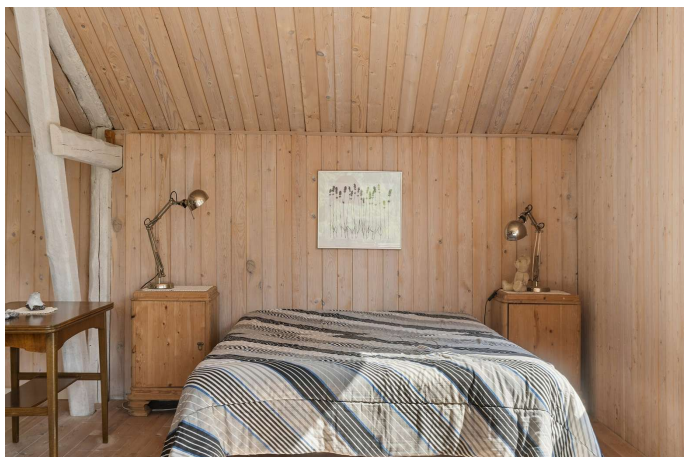


Stort hobbyrum/gildestue i udhusbygningen

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Sovemulighed på 1. salen af udhusbygningen



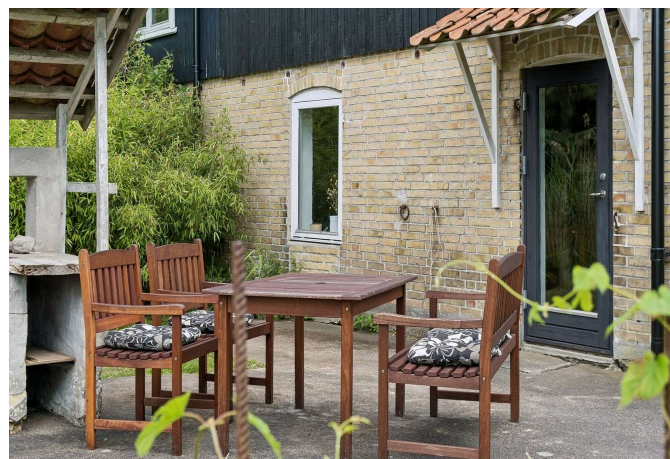
Soveværelse



Fantastisk opholdsrum på 1. sal af udhus



Stort hobbyrum med udgang til altan



Udendørs/terrasse område



Badeværelse

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



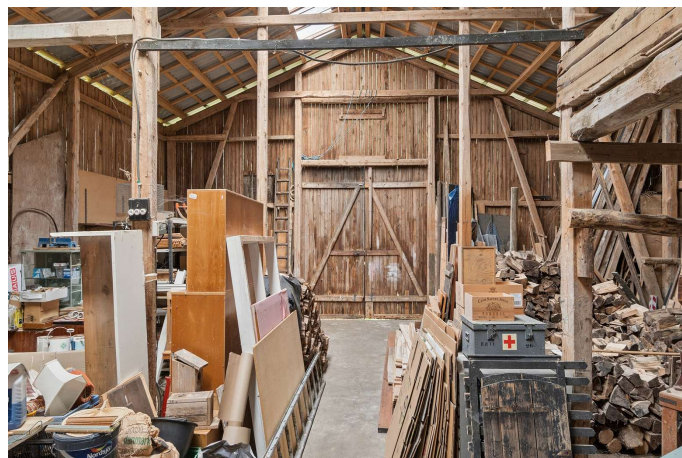
Udendørs



Set fra haven



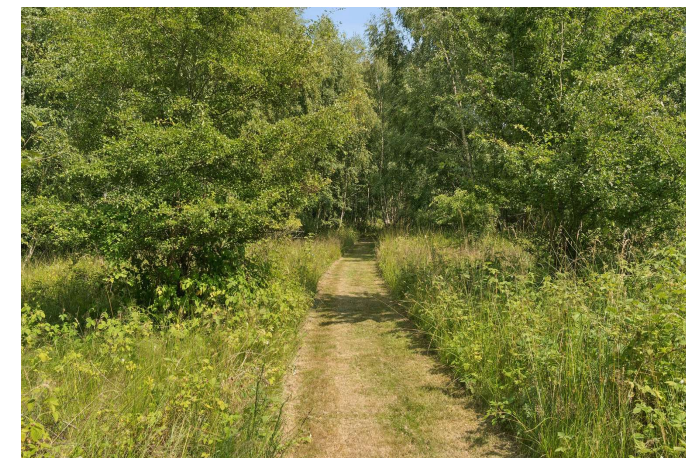
Udendørs



Lade med nyere tag



Del af parken



Del af parken

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Del af parken



Lidt stemning



Lidt stemning



Lidt stemning



Det smukke stuehus



Set fra haven

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Udendørs



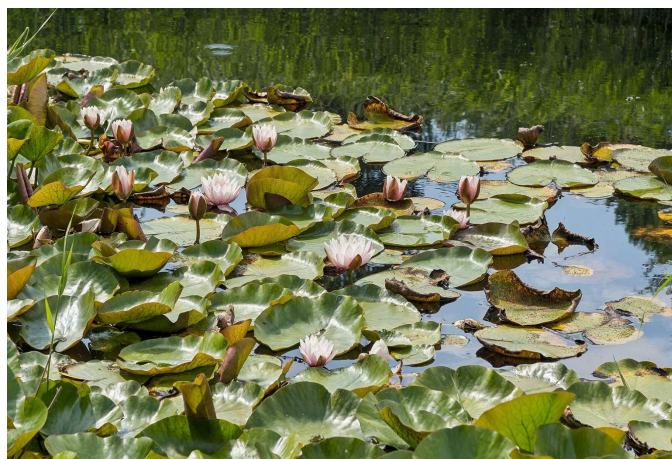
Udhus/tidligere stald til får



Set fra haven



Udendørs



Stemningsbillede

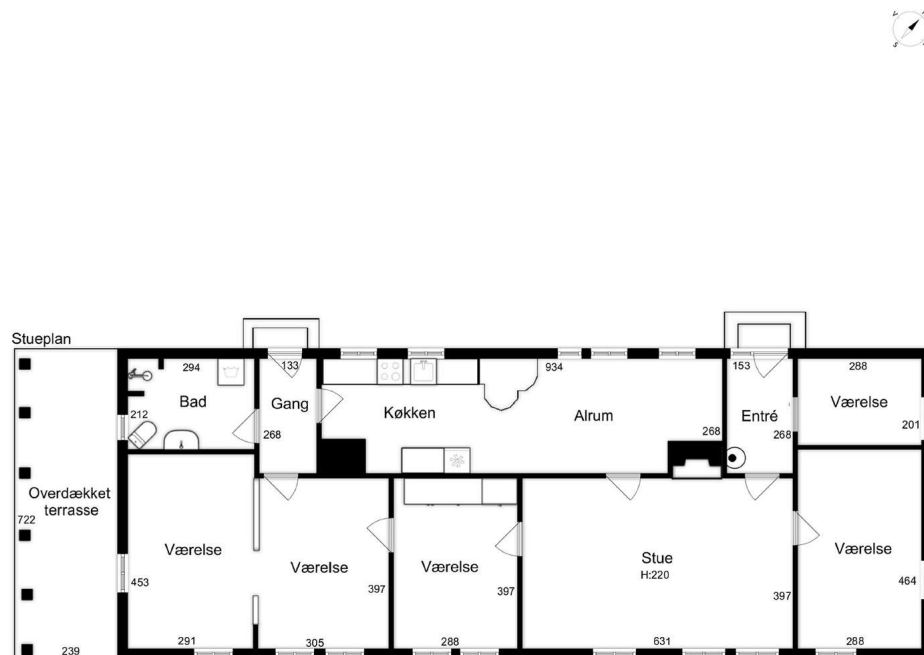


Luftfoto

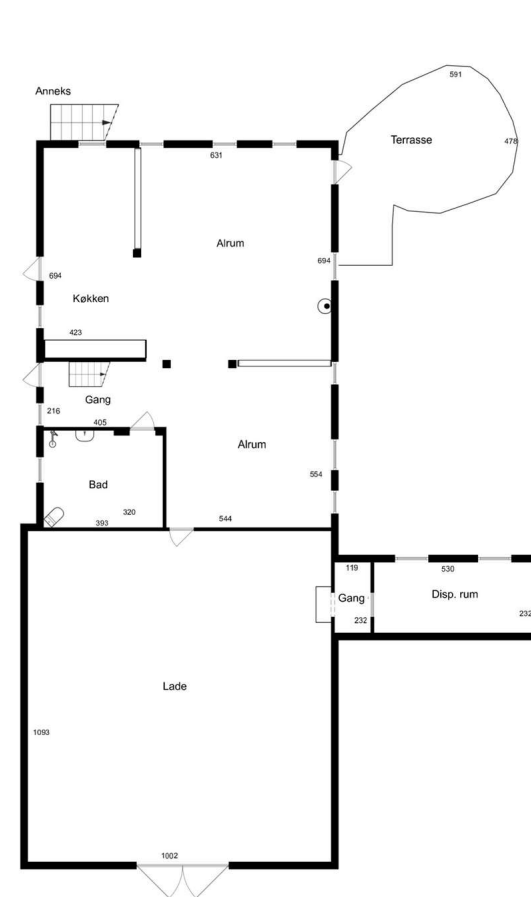
Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Stueplan

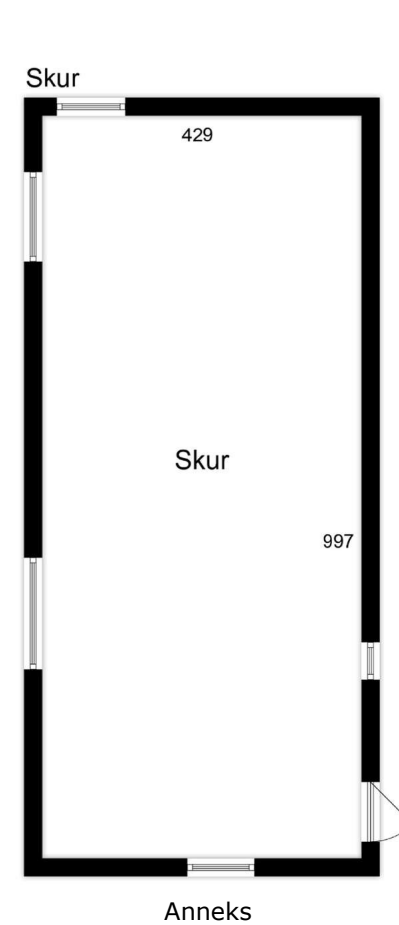
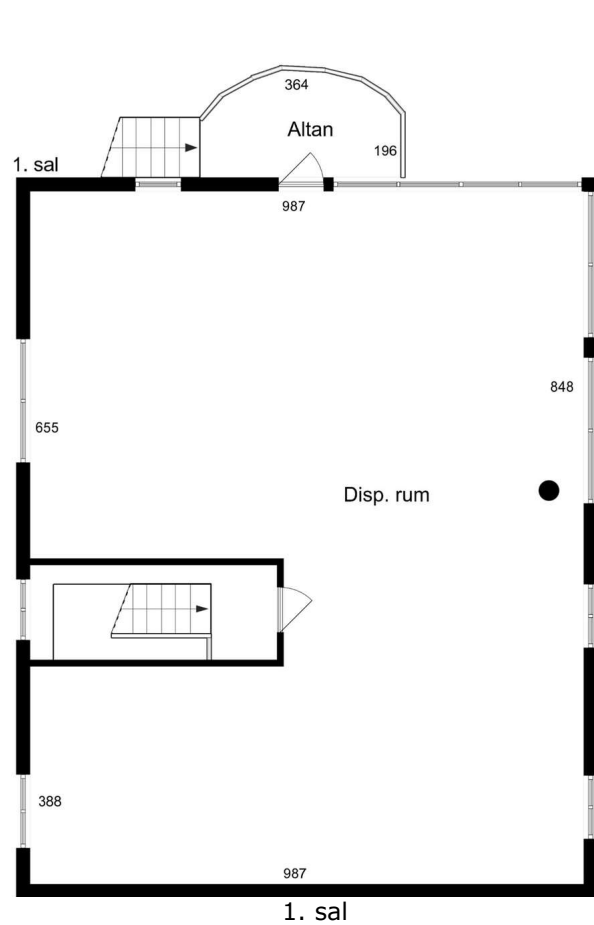


Anneks

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

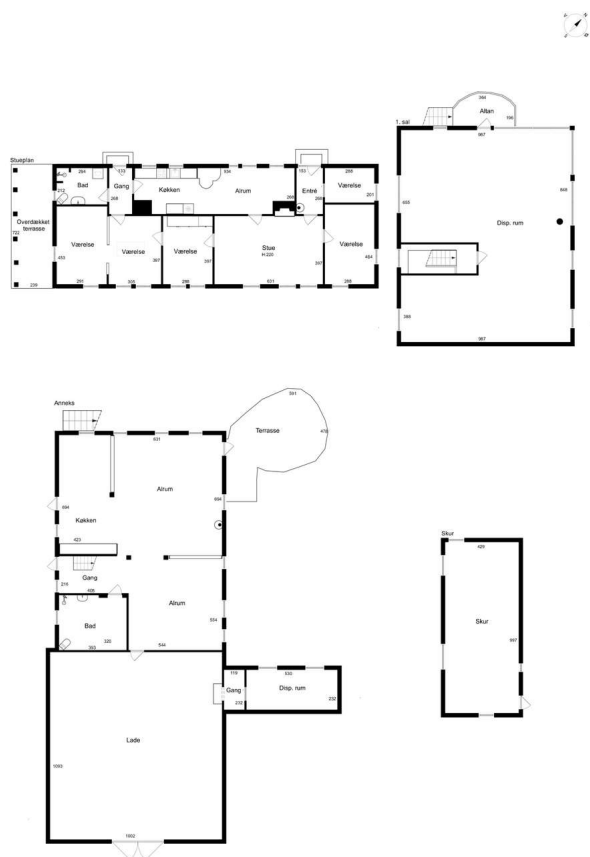
Dato: 14.08.2026



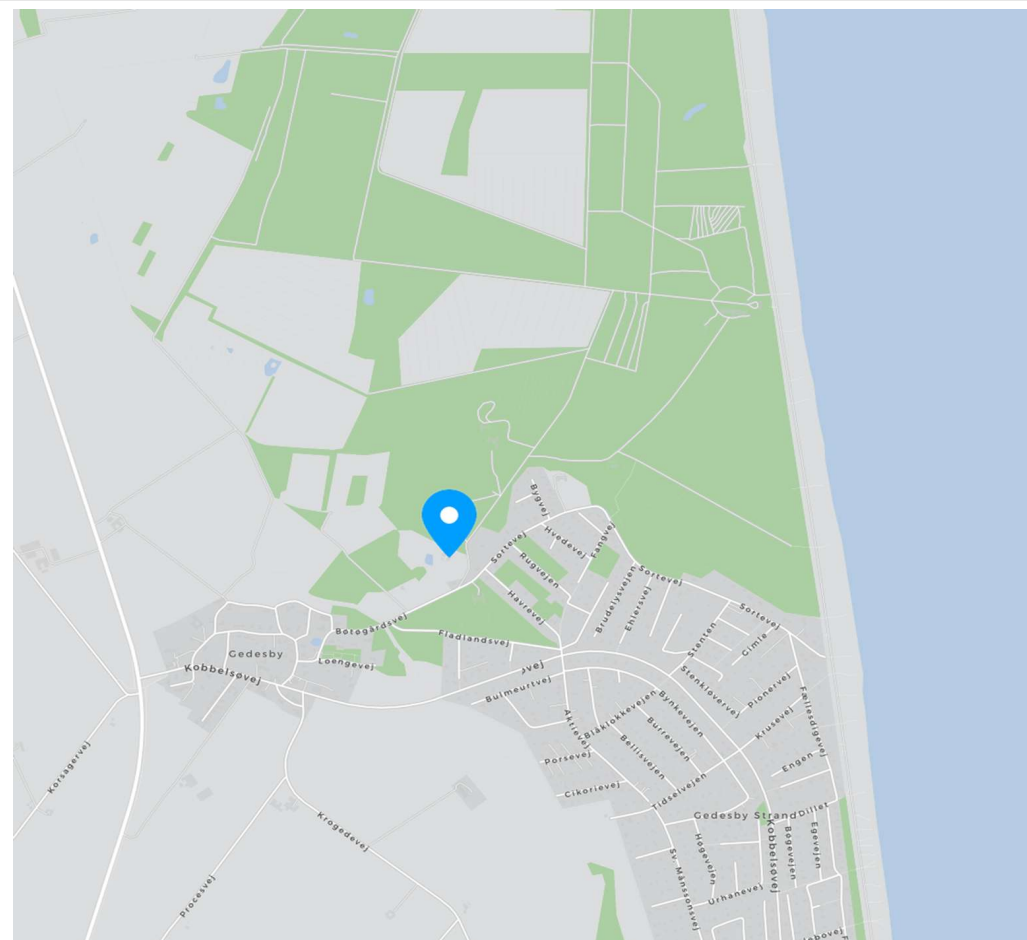
Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026



Alle plan (2x3)



Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekorbrug:
Udgift kr.: 49.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Oliefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers olieforbrug er væsentligt mindre end det beløb der er angivet i energimærke - sælger har anvendt boligen som fritidsbolig.
Nuværende olietank er ulovlig, så hvis man ønsker at fortsætte med oliefyr, skal der etableres ny olietank.

Vand: Privat 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 salgsofstillingens 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" og "risiko for brand"
Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovne/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger her-til.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

OBS i forhold til ejendommens status i BBR, vurdering og tingbogen.
Køber gøres opmærksom på, at ejendommen i BBR er registreret som fritliggende enfamiliehus. Den offentlige vurdering som særlig ejerbolig og i tingbogen som landbrugsejendom (over 2 ha jord).

Adresse: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.599	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	9.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.100
Husforsikring	kr.	20.741	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	339	I alt	kr.	2.130.550
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
KYSTBESKYTTELSE FALSTERS DIGELAG	kr.	2.771			
KYSTBESKYTTELSE BØTØ NOR	kr.	810			
KYSTBESKYTTELSE EJD.BIDRAG BØTØ NOR	kr.	313			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.291			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.467 md. / 137.608 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.140 md. / 109.675 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: 09.07.2026
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: Bøtøgårdsvej 13, Gedesby Strand.
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 2026207
Ejerudgift/md.: kr. 3.608

Dato: 14.08.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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 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