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

Villa med udsigt til marker i hyggelige Gedser - Mulighed for flexbolig

Birkevej 7

4874 Gedser

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.351 kr.
Netto	2.670 kr.
Ejerudgift (md)	1.338 kr.
Boligareal	139 m^2
Carport	19 m^2
Udhus	7 m^2
Grundareal	763 m^2
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1965/1976
Sagsnummer	2026286
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Velkommen til Birkevej 7! Her har du muligheden for at erhverve dig en charmerende villa centralt i Gedser by, og alligevel med udsigt til marker. Du er ikke beliggende langt fra hverken indkøb eller lystbådehavn og ikke nok med det er du ikke langt fra skøn natur og strand ved Birkemose. Dermed kan ejendommen altså også fungere perfekt som flexbolig!

Huset opvarmes med fjernvarme, og er indrettet som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré der giver adgang til fint rum samt via minde fordelingsgang adgang til badeværelse med toilet, brus og vask.

Husets hjerte må siges at være den imødekommende store og lyse og stue. Her har du via store vinduespartier et skønt lysindfald. I god åben forbindelse med hele stuemiljøet er køkkenet. Der er fra stuen også udgang til en dejlig overdækket terrasse (overdækning er ikke registreret på BBR). Fra køkkenet er der adgang til fint bryggers med plads til vaskemaskinen. Fra bryggerset er der udgang til terrasse og haven.

Førstesalen byder på tre gode værelser samt mindre depot/garderobe.

Udvendigt har du en dejlig have der rummer gode muligheder for at finde dejlige solkroge.

I indkørslen finder du stor carport. Ydermere godt udhus.

Hvis det lyder som noget for dig, så tøv endelig ikke med at kontakt os for en fremvisning. Vi står klar med nøglerne.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

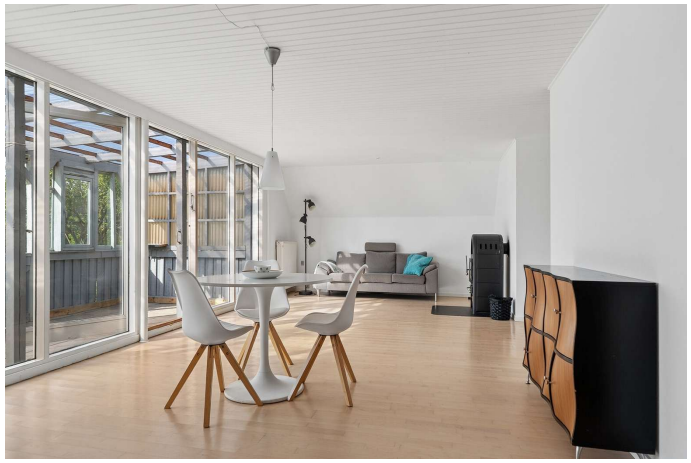
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

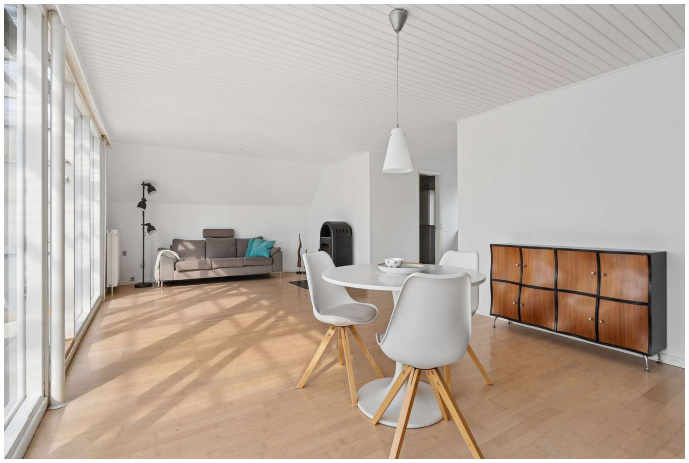
Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026



Stue



Stue

Stue

Stue

Stue

Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Udestue

Udendørs

Indendørs

Køkken

Køkken

Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

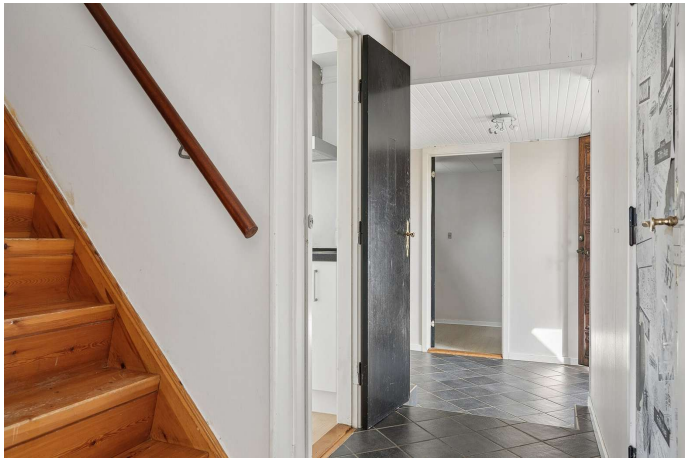
Dato: 04.09.2026

Badeværelse

Badeværelse

Gang

Bryggers



Entré

Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Værelse

Værelse

Værelse

Værelse

Indendørs

Udhus

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Udsigt

Set fra vejen

Set fra haven

Set fra haven

Set fra haven

Carport

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Have

Omgivelser

Omgivelser

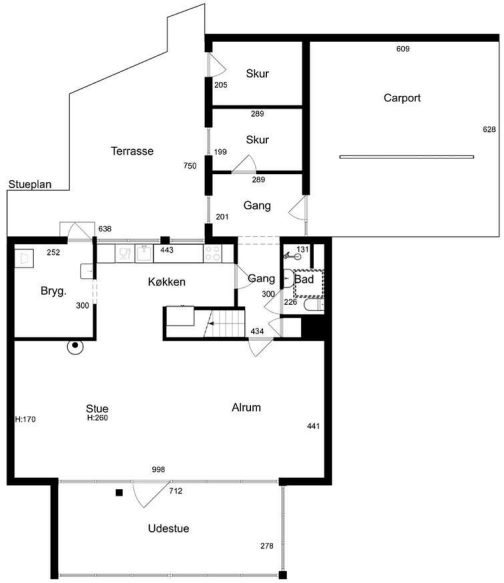
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

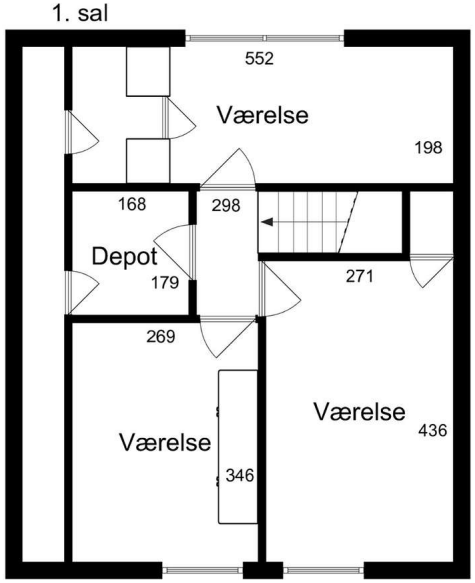
Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026



Stueplan



1. sal

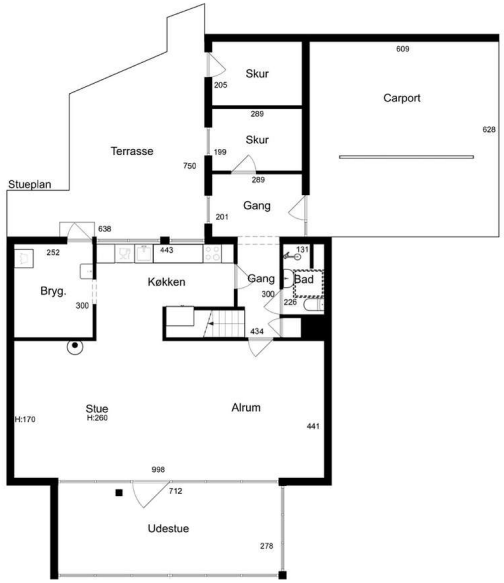
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

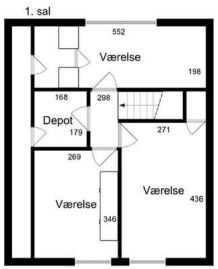
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

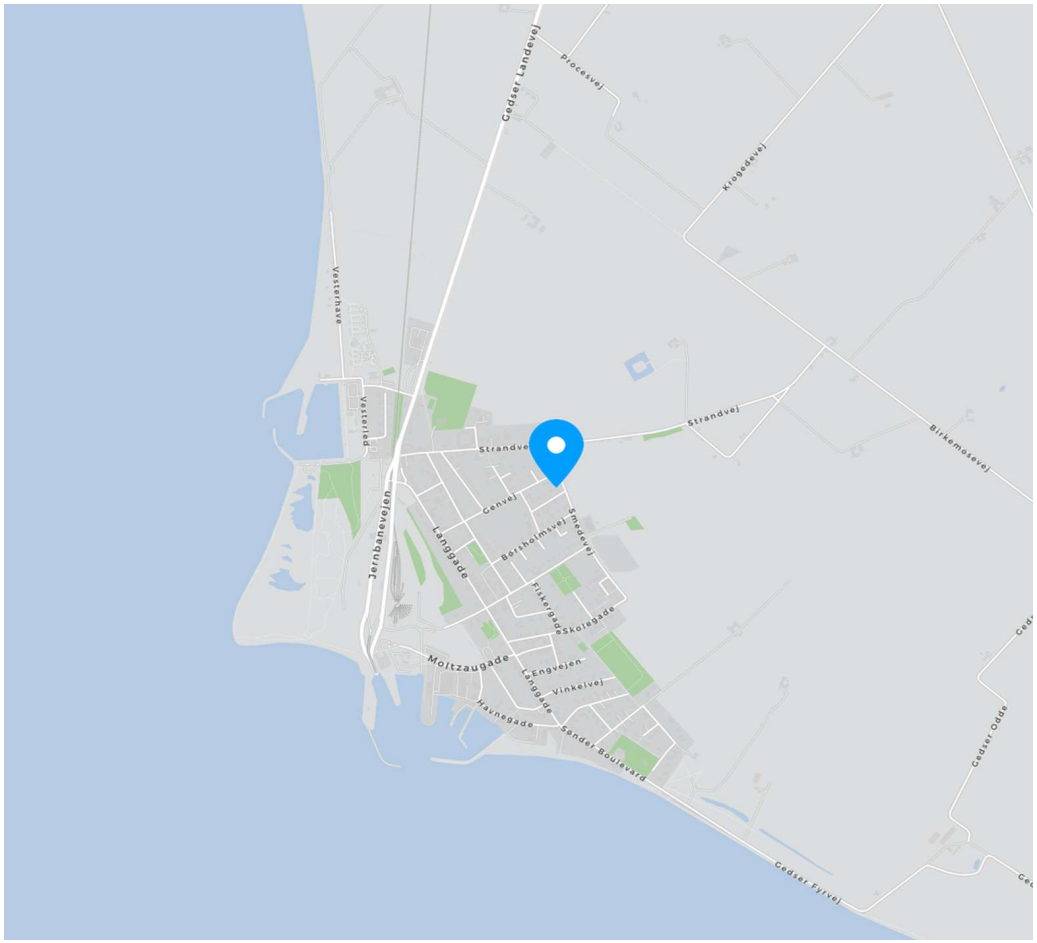
Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026





Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8ab Gedesskov Huse, Gedesby
BFE-nr.:	3128561
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1965/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	478.000
Grundværdi:	176.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	382.400
Grundlag for grundskyld:	140.800

Arealer**

Grundareal:	763 m^2
Boligareal i alt:	139 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m^2
Udhus:	7 m^2

** 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: 18.03.1965 - Dok om dige og kystbeskyttelsesanlæg,
- Nr. 2: 28.06.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 14.04.1987 - anm byrder Dok om varmeforsyning/kollektiv varme-forsyning mv

Planer
Kommuneplan GEDS BE4 - Blandet bolig og erhverv - Gedser
Lokalplan 159 - Bevarende lokalplan - Gedser by

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

Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køleskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo Forsikring g/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026286
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.950
Grundskyld	kr.	2.239
Renovation	kr.	3.758
Kystbeskyttelse Gedser og Svinehavesø	kr.	9
Husforsikring	kr.	6.930
Rottebekæmpelse	kr.	174
Skorstensfejning. ANSLÅET	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.059

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.897
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	618.347

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 3.351 md. / 40.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.670 md. / 32.034 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: 28.08.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Birkevej 7, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 595.000	Sagsnr.: 2026286 Ejerudgift/md.: kr. 1.338	Dato: 04.09.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 757.000
Nr. 5: hovedstol kr. 157.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Sydhavsøerne 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

Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk