

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



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	

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

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: 03.09.2026



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 kontakte 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.

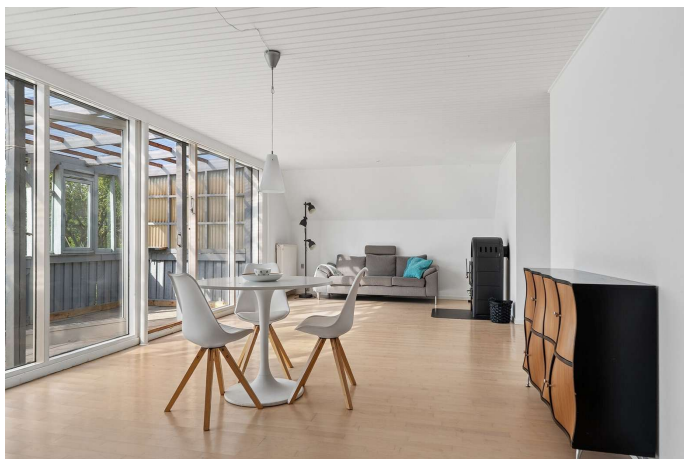
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

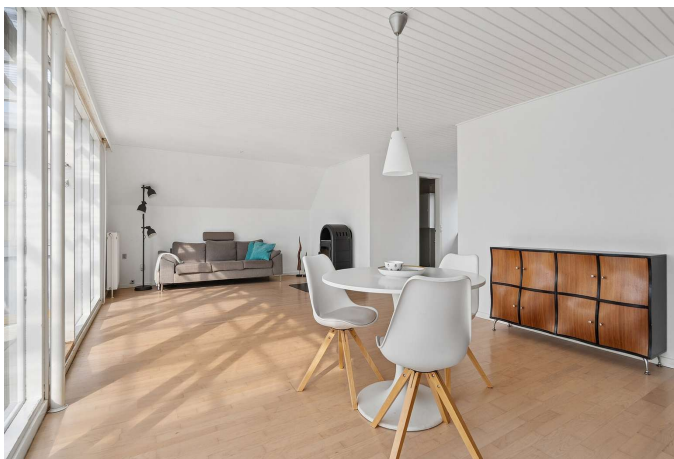
Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 03.09.2026



Stue



Stue



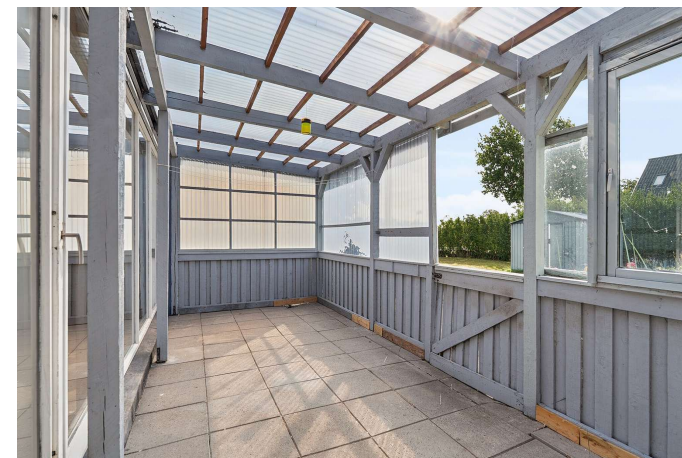
Stue



Stue



Stue

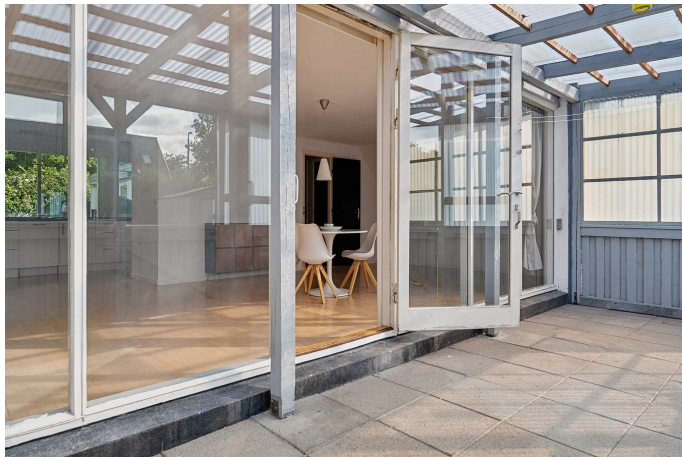


Udendørs

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

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

Dato: 03.09.2026



Udestue



Udendørs



Indendørs



Køkken



Køkken



Gang

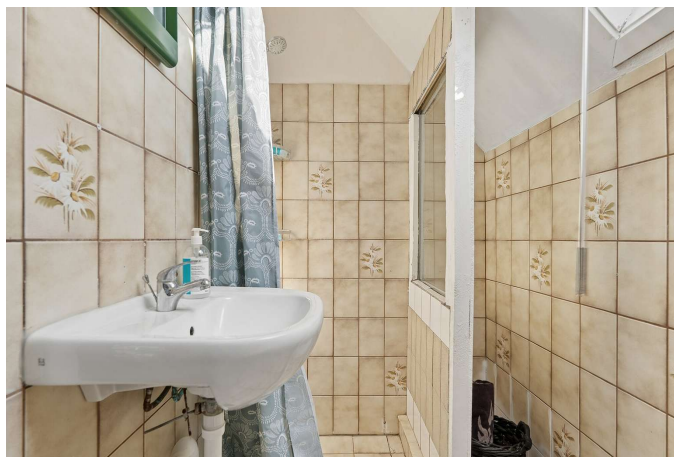
Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 03.09.2026



Badeværelse



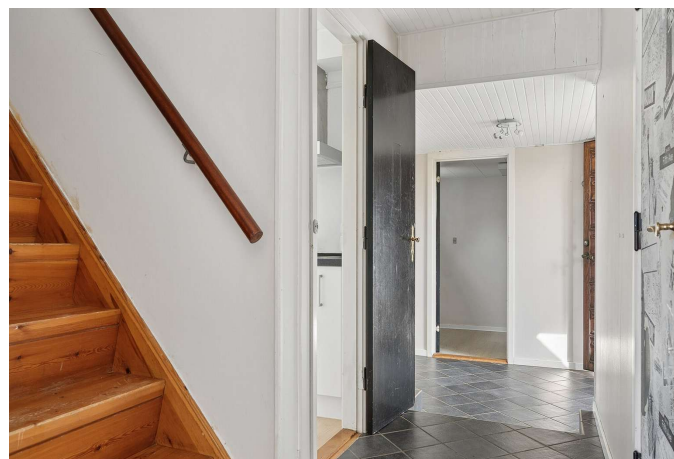
Badeværelse



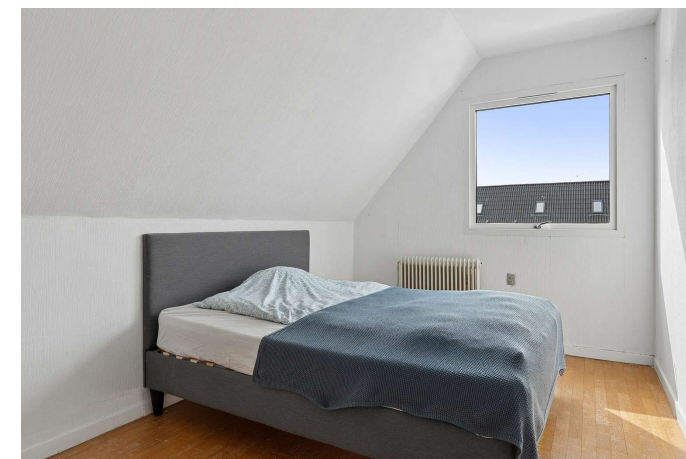
Gang



Bryggers



Entré



Soveværelse

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

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

Dato: 03.09.2026



Værelse



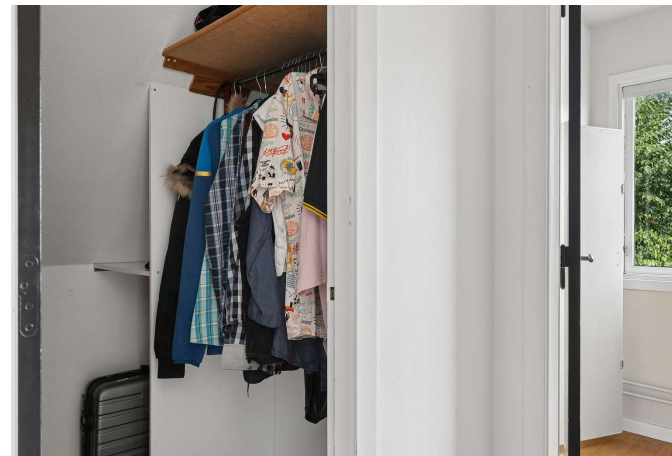
Værelse



Værelse



Værelse



Indendørs



Udhus

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: 03.09.2026



Udsigt



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

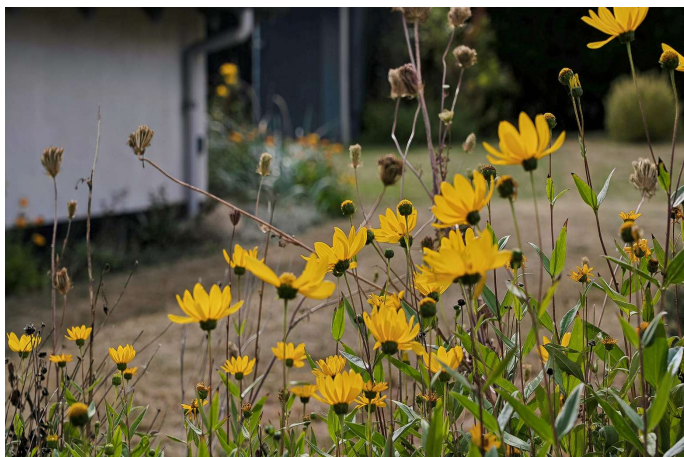


Carport

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

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

Dato: 03.09.2026



Have



Omgivelser

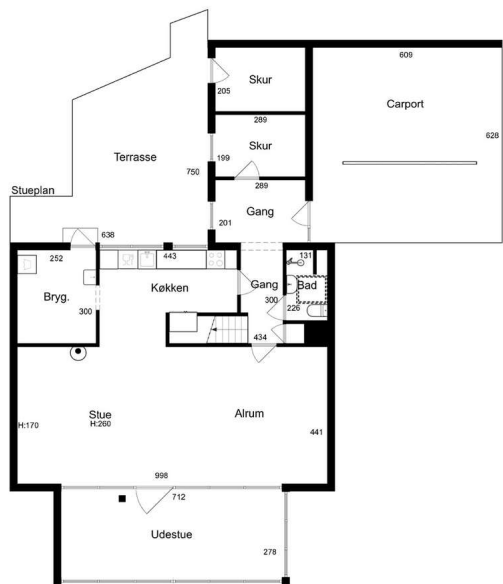


Omgivelser

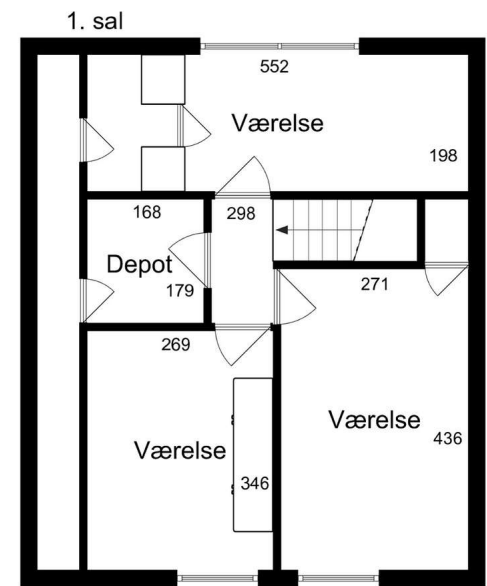
Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 03.09.2026



Stueplan

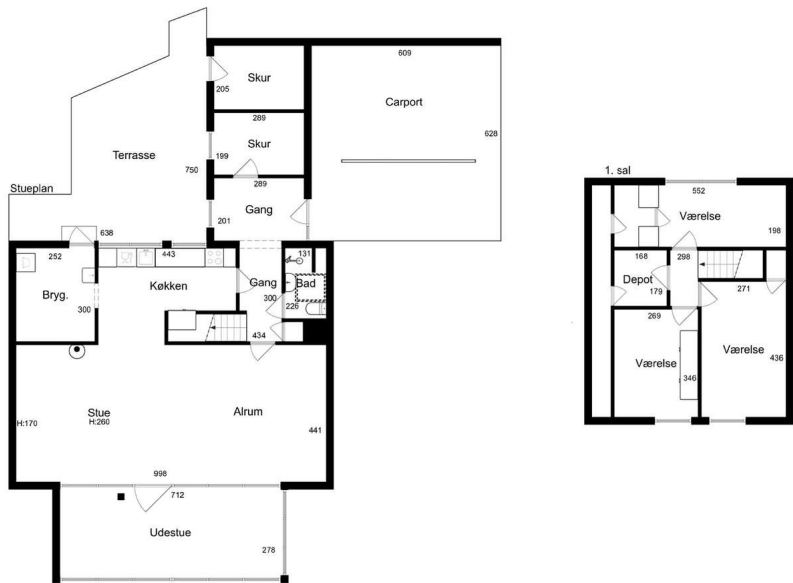


1. sal

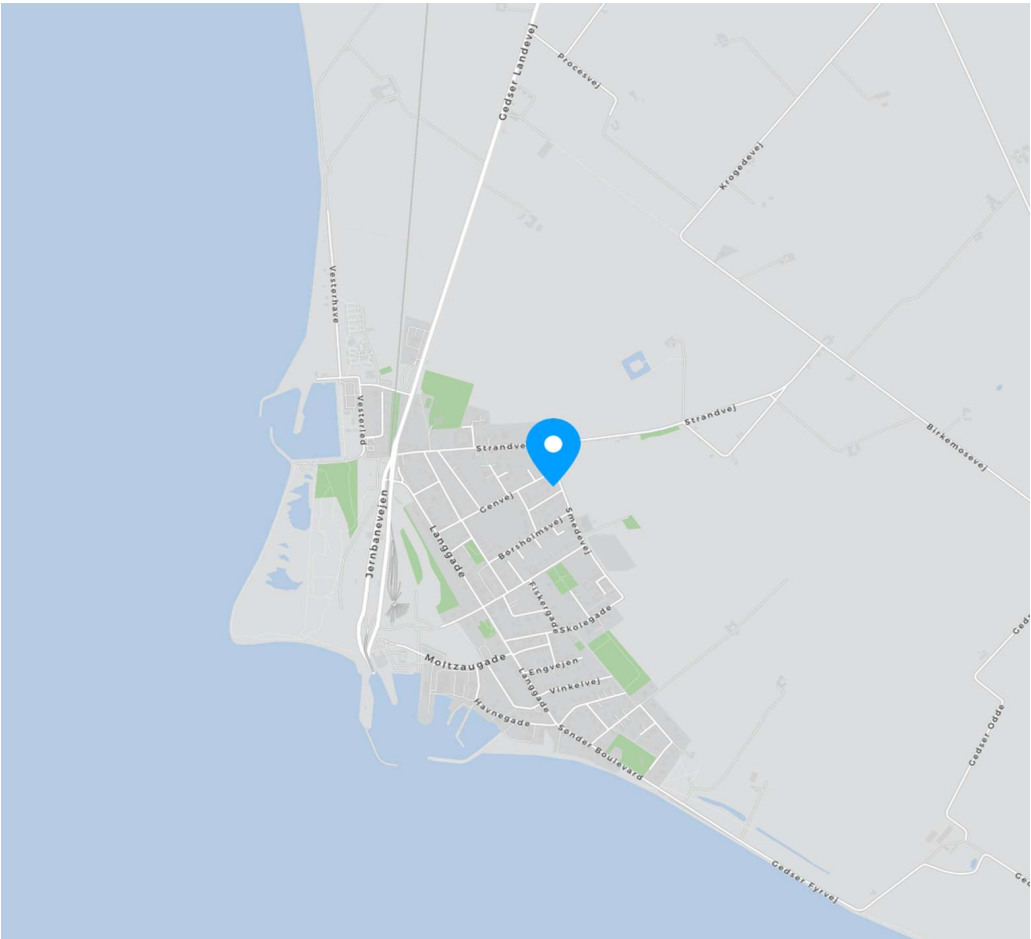
Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 03.09.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 03.09.2026

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 03.09.2026

Adresse: Birkevej 7, 4874 Gedser			Sagsnr.: 2026286		Dato: 03.09.2026	
Kontantpris: kr. 595.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.338			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	1.950	Kontantpris	kr.	595.000	
Grundskyld	kr.	2.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.897	
Kystbeskyttelse Gedser og Svinehavesø	kr.	9	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Husforsikring	kr.	6.930	I alt	kr.	618.347	
Rottebekæmpelse	kr.	174				
Skorstensfejning. ANSLÅET	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	16.059		

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 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: 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

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

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

Dato: 03.09.2026

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 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:

Nr. 4: hovedstol kr. 757.000
Nr. 5: hovedstol kr. 157.000

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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk