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

Rigtig flot og velholdt byhus midt i Gedser By

Pr. Alexandrinegade 5
4874 Gedser

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.351 kr.
Netto	2.670 kr.
Ejerudgift (md)	1.023 kr.
Boligareal	89 m^2
Udhus	17 m^2
Grundareal	585 m^2
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1908
Sagsnummer	22083
Ejendomstype	Villa
Energimærke	G

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

Dejlig 2-plansejendom opført i delvist røde sten og malet facade, med decratag, beliggende i Gedser, nær Dagli brugsen, færgefart til Tyskland. Nyd den storslået natur ved Gedser Fyr, der er skøn badestrand, lystbådehavn, restaurant m.m. Der kører bus til Nykøbing F.

Man må benytte ejendommen som flexbolig, det vil sige, at man kan opnå tilladelse til at anvende boligen som fritidshus.

Ejendommen er beliggende på velbeplantet grund på 585 m2, der er en stor fliseterrasse på bagsiden af huset, hvor man kan nyde udelivet.

Indeholder entré med flot trappe til 1.salen og flisegulv. Flot flisebadeværelse med gulvvarme, stor bruseniche, stor skabsvæg og pæn sanitet. 2 rigtige hyggelige stuer med franske døre imellem - opholdsstuen har god nyere brændeovn og fra spisestuen er der kig til haven og udgang til køkkenet. Lille elementkøkken med alle hårde hvidevarer og med mulighed for at åbne op til spisestuen. Bryggerset er indrettet med stik til vaskesøjle, håndvask og har udgang til indkørslen og gårdhaven. Lille opvarmet gæsteværelse (ikke reg. til beboelse).

På 1.salen er der ca. 35 m2 indrettet beboelse med, stor møblerbar repos, gæstetoilet med håndvask og vinylgulv. Kontor/gæsteværelse i kvisten samt godt soveværelse med skabsvæg med skydelåger.

Derudover er der godt værksted, lille depotrum der om sommeren bruges som udestue.

Rigtig hyggelig og skøn ugeneret have med bl.a. drivhus.

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: Lasse Øster Dalsgaard

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

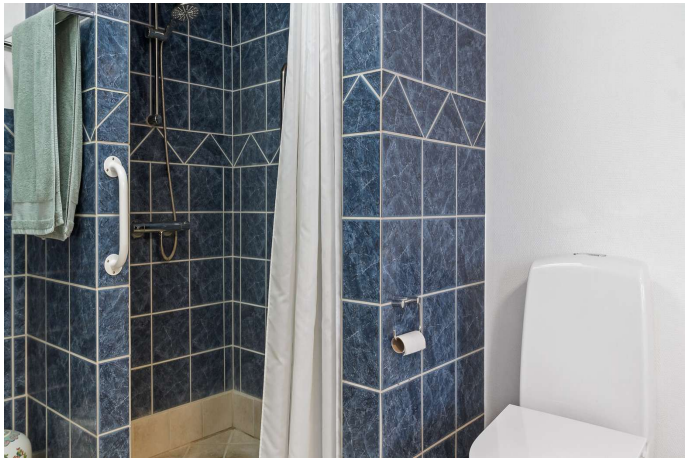
Set fra vejen

Stue

Stue

Spisestue

Køkken



Badeværelse

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

Badeværelse

Trappe

Soveværelse

Værelse

Værelse

Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

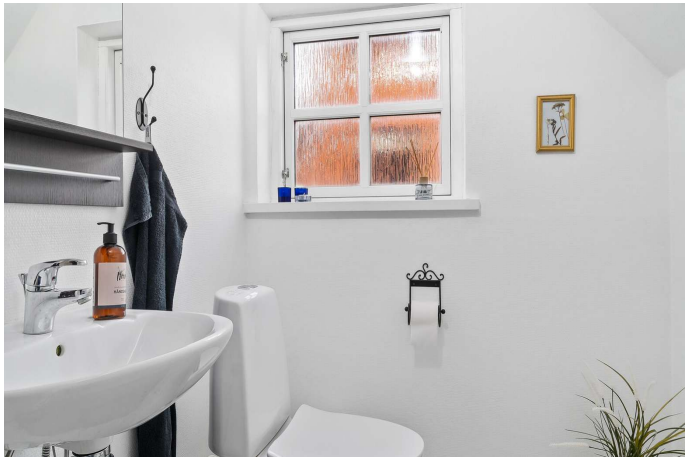
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

Værelse



Toilet

Bryggers

Terrasse

Terrasse

Terrasse

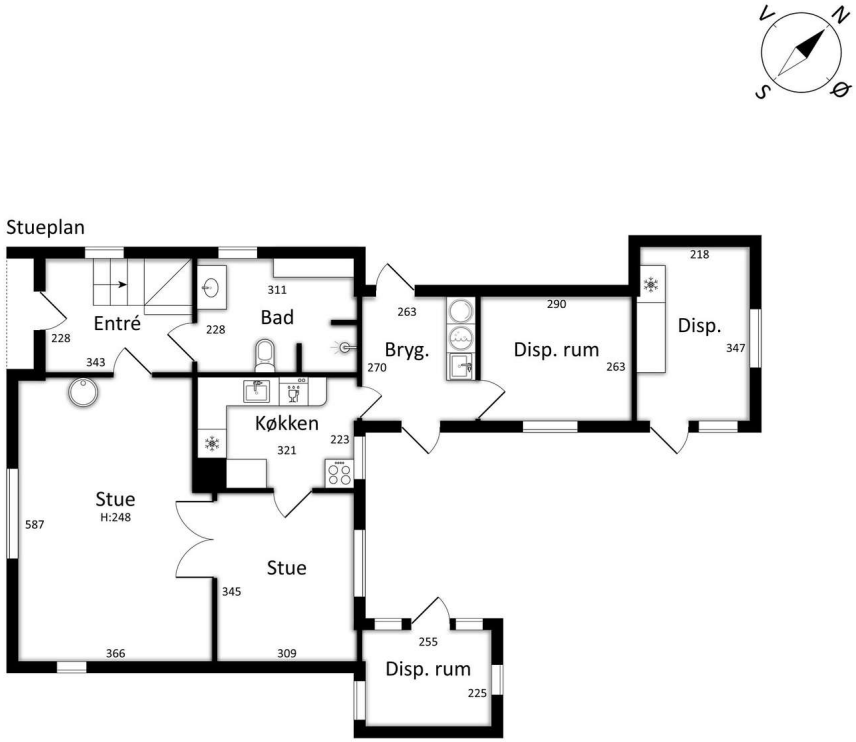
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

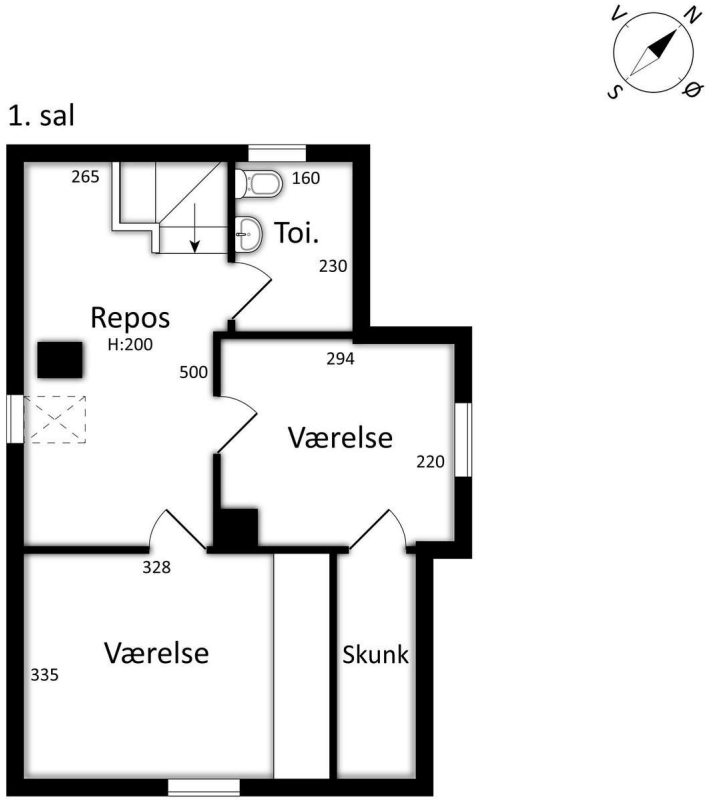
Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026



Stueplan



1. sal

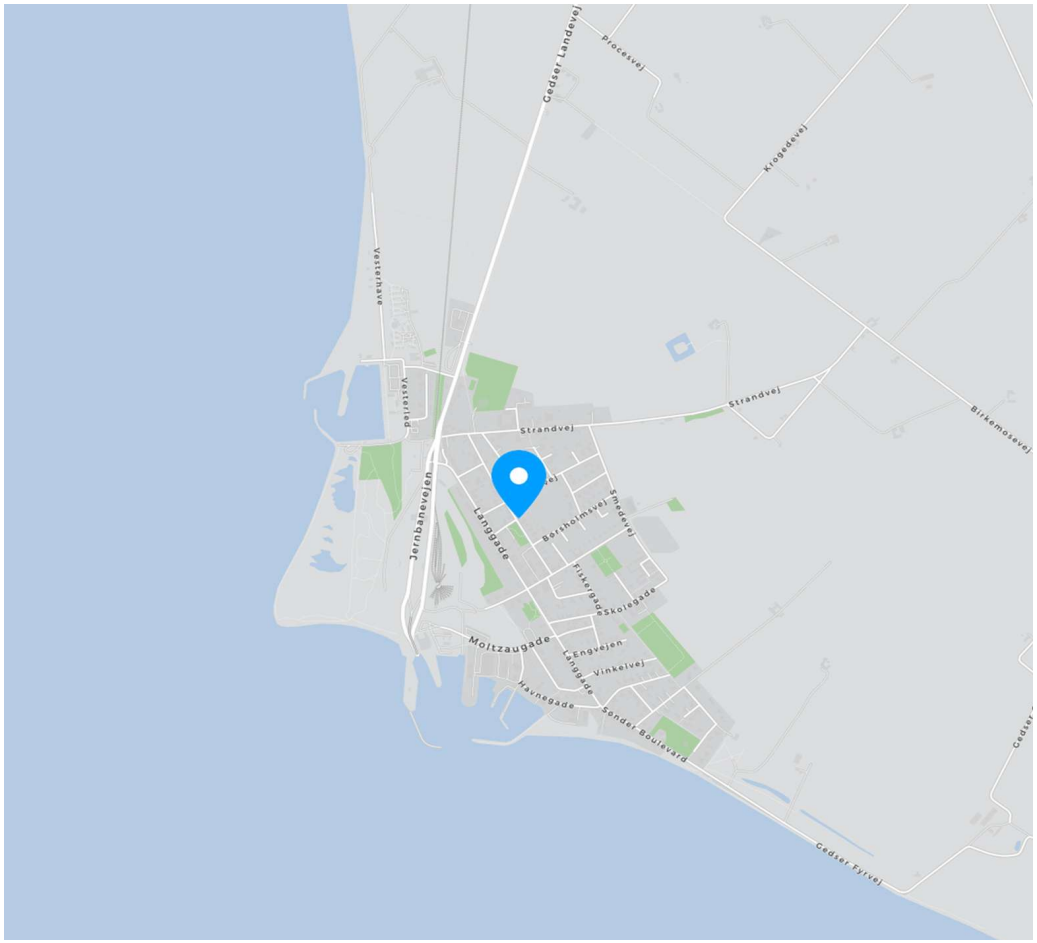
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026



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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	8f Gedesskov Huse, Gedesby
BFE-nr.:	3128539
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	338.000
Grundværdi:	134.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	270.400
Grundlag for grundskyld:	107.200

Arealer**

Grundareal:	585 m^2
Boligareal i alt:	89 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	17 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: 23.12.1887 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, vej mv
- Nr. 2: 24.04.1908 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 16.04.1915 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, master mv, færdselsret mv
- Nr. 4: 18.03.1965 - Dok om dige og kystbeskyttelsesanlæg,
- Nr. 5: 25.04.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 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

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 5.

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

Keramisk komfur mrk. Voss, emhætte mrk. ukendt, køleskab mrk. Gram, opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. ?, tørretumbler mrk. Electrolux, brændeovn (2018).En del af indbo kan medfølger efter aftale.

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen. Præmie er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.859 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 brand"

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

 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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.379
Grundskyld	kr.	1.704
Renovation	kr.	3.758
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	147
Kystbeskyttelse Gedser og Svinehavesø	kr.	282
Husforsikring	kr.	4.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.271

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	607.201

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.

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 14.09.2026

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

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

Brændeovn
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

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

Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk