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

Nedlagt landejendom med stort hus og gode udbygninger

Korsagervej 2

4874 Gedser

Pris	1.095.000 kr.
Udbetaling	55.000 kr.
Brutto	6.094 kr.
Netto	4.857 kr.
Ejerudgift (md)	2.304 kr.
Boligareal	248 m^2
Garage	40 m^2
Udhus	225 m^2
Grundareal	13.245 m^2
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1950/1995
Sagsnummer	25291
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Nedlagt landejendom med dejlig og naturskøn beliggenhed ud til åbne marker og 1 km. til vandet. Stor grund på 13.245 m2, med et godt jordstykke til dyrehold. Cirka 2/3 af jorden er pt. forpagtet af en landmand, men kan tages retur til ejendommen. Ejendommen er opført som længehus på 248 m2 med direkte adgang fra beboelsen til garage og tidligere stald. Ejendommen er opført i gule mursten med eternittag.

Indeholder: Meget stor lys entré/bryggers med gulvvarme, flisegulv, stik til vaskemaskine, håndvask i skabsarrangement og udgang til garage. Stort soveværelse med gulvtæppe og betongulv under. Dejligt spisekøkken med gulvvarme og flisegulv. Spisestue med trappe til 1. sal og udgang til haven. Lys stor spise-/opholdsstue med pilleovn. Badeværelse med gulvvarme, flisegulv, bruseniche, spabad, væghængt toilet, vask og masser af skabsplads.

1.sal: Stort soveværelse med skydelåger til walk-in closet. Badeværelse med vinylbelægning, bruseniche (brus er afblændet), toilet og vask. Ydermere 3 meget store værelser. Udgang fra fordelingsgang til stort uudnyttet loftrum.

Der er sammenhængende stald, garage med elektrisk port og fyrrum med pillefyr, på i alt 162 m2. Ligeledes stort garageanlæg opdelt i to, med træbeklædning. Kan evt. indrettes til mindre dyrehold.

Meget velholdt og velanlagt have, stor gårdsplads, terrasse og dejlig frugthave.

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: Bastian Øster Nielsen

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Udendørs

Set fra indkørslen

Set fra gårdspladsen

Bryggers

Bryggers

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Køkken

Køkken

Stue

Stue

Stue

Stue

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Stue

Stue

Badeværelse

Badeværelse

Stue

Stue

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Stue

Soveværelse

Soveværelse

Gang

Soveværelse

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

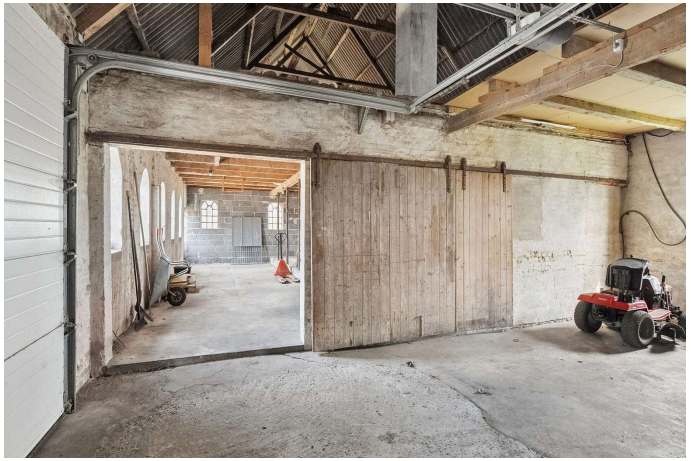
Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

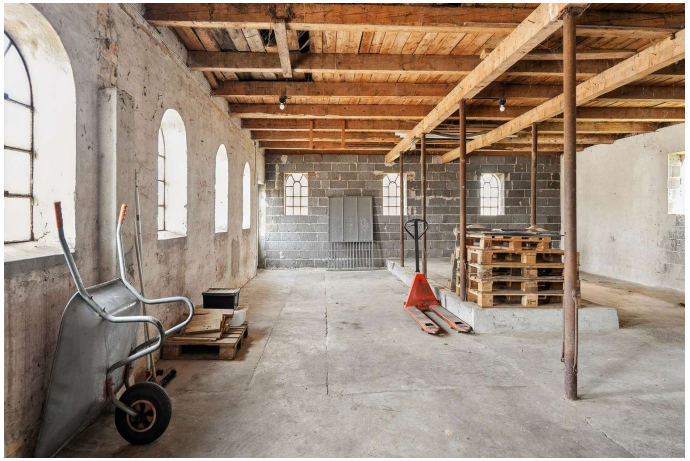
Badeværelse

Soveværelse

Loftrum



Garage



Lager

Lager

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

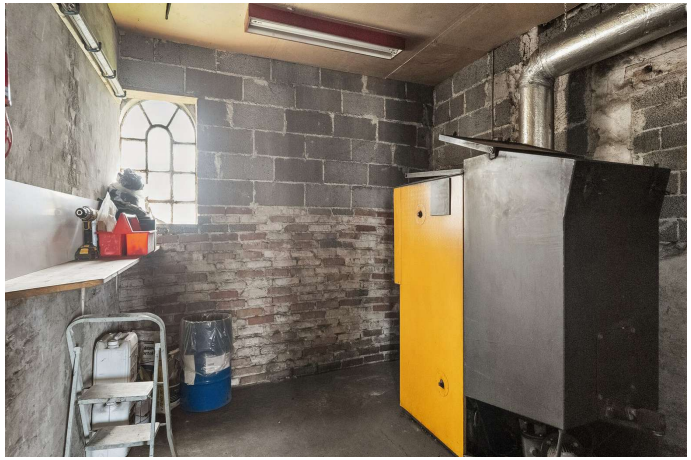
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026



Fyrrum

Set fra haven

Udendørs

Set fra gårdspladsen

Set fra haven

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

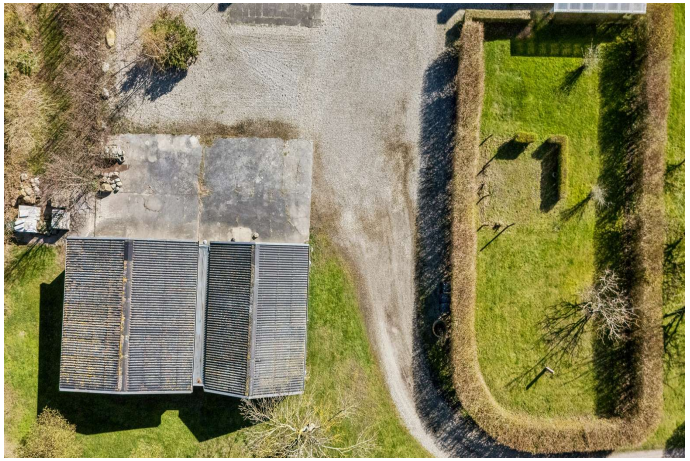
Dato: 14.09.2026

Udendørs

Set fra haven

Udendørs

Set fra haven



Luftfoto

Luftfoto

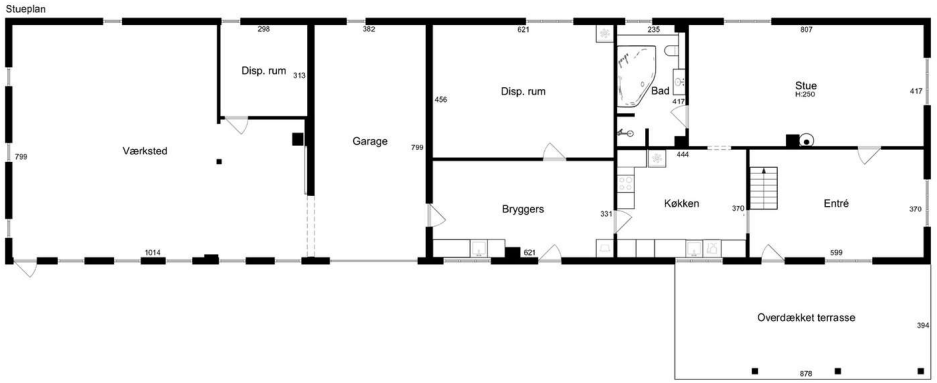
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

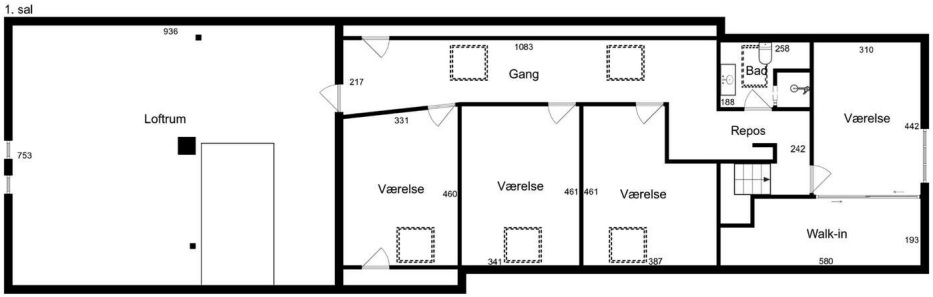
Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

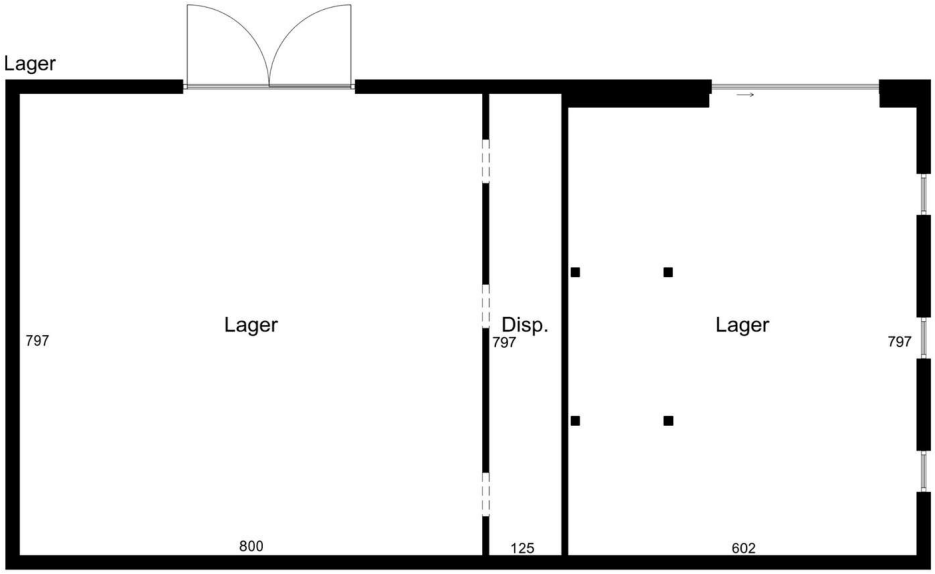
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Garager

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

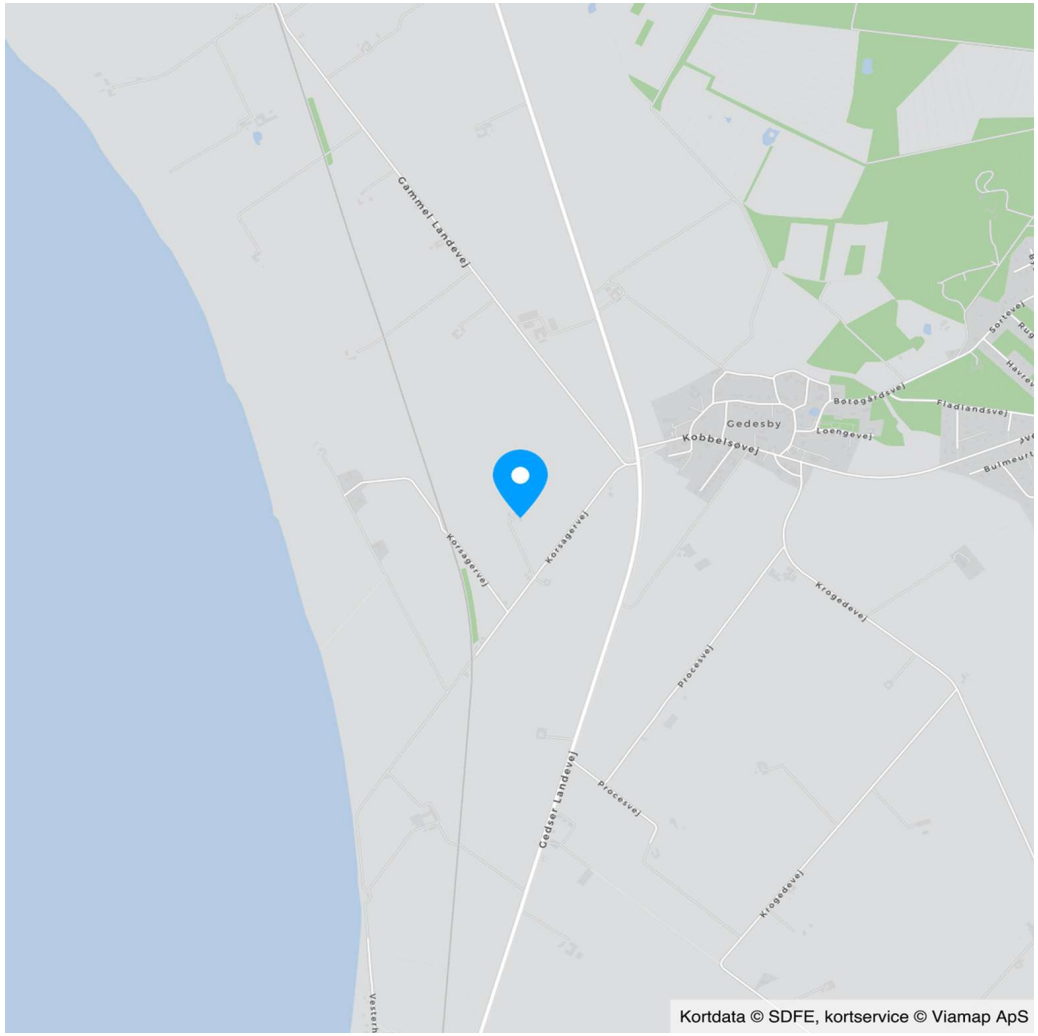
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026



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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	12a Gedesby By, Gedesby
BFE-nr.:	9375926
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1950/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.087.000
Grundværdi:	400.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	869.600
Grundlag for grundskyld:	320.000

Arealer**

Grundareal:	13.245 m^2
- heraf vej	670 m^2
Boligareal i alt:	248 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	48 m^2
Garage:	40 m^2
Udhus:	15 m^2
Udhus:	162 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
- Nr. 2: 11.05.1955 - Dok om master mv, Om resp se akt, se tillige akt AM451

Planer
Ingen

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

, Emhætte (Voss), Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Electrolux), Ovn (Electrolux), Kogeplade (Ukendt)

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Påbud fra kommunen om forbedring af rensning af spildevand:
Der henvises til skrivelse fra Guldborgsund Kommune, Forbedring af rensning af spildevand, dog tidligst påbud forår/sommer 2026.

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 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 salgsopstillingen 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.

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: Korsagervej 2, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 25291
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.435
Grundskyld	kr.	5.088
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	331
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	13.038
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.650

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.897
I alt	kr.	1.118.347

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.094 md. / 73.132 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.857 md. / 58.279 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: Korsagervej 2, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 25291 Ejerudgift/md.: kr. 2.304	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: Nr. 3: hovedstol kr. 7.000 Nr. 4: hovedstol kr. 653.000

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

Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk