

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



Hyggeligt fritliggende byhus, centralt i Gedser

Danmarksgade 13

4874 Gedser

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.311 kr.
Netto	2.637 kr.
Ejerudgift (md)	1.380 kr.
Boligareal	108 m ²
Garage	26 m ²
Carport	60 m ²
Grundareal	773 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1917
Sagsnummer	2026092
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026



Velkommen til Danmarksgade 13. Her finder du et hyggeligt og velholdt byhus, tæt på både indkøb, offentlig transport, færge til Tyskland og hyggelig lystbådehavn.

Boligen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen hvorfra du har trappen til førstesalen. Fra entréen har du ligeledes adgang til den rummelige og lyse vinkelstue, som rummer god plads til både spisebord og sofaarrangementet. Fra stuemiljøet har du selvfølgelig også udgang til haven.

Fra stuen har du adgang til godt køkken i god størrelse, herfra har du via mindre gang udgang til terrasse og adgang til badeværelset med brus, toilet og vask.

Førstesalen byder på repos/fordelingsgang der hvor du har skabsplads. Ydermere tre værelser i fornuftige størrelser.

Udvendigt har du en god størrelse have, udhus og dobbelt carport med integreret udhus.

Alt i alt et fint byhus, centralt i Gedser.

Tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning.

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

Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026



Set fra haven



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026



Stue



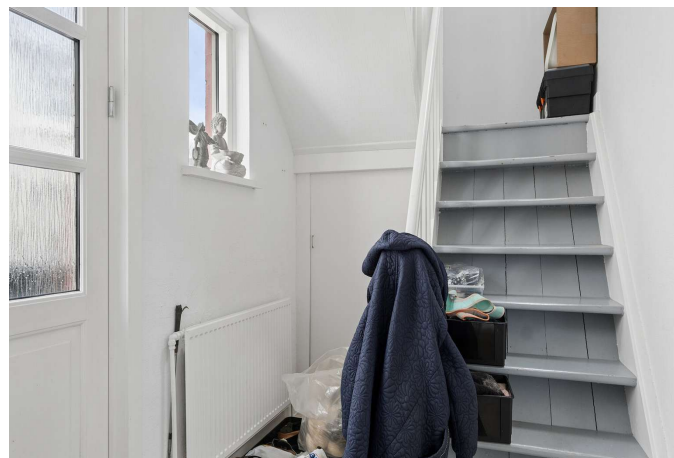
Køkken



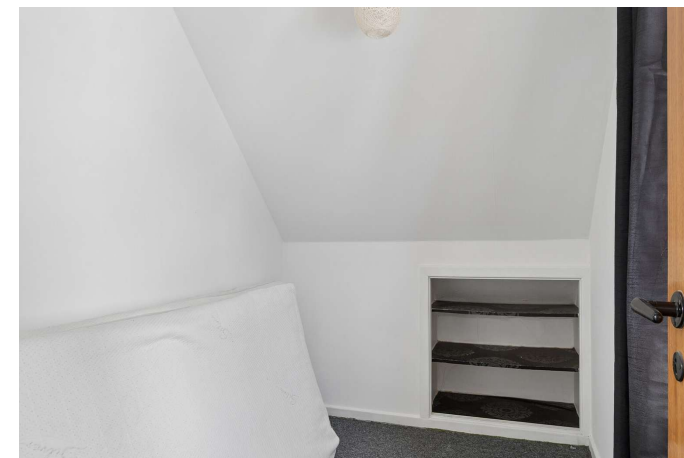
Køkken



Badeværelse



Entré med trappe til 1. sal

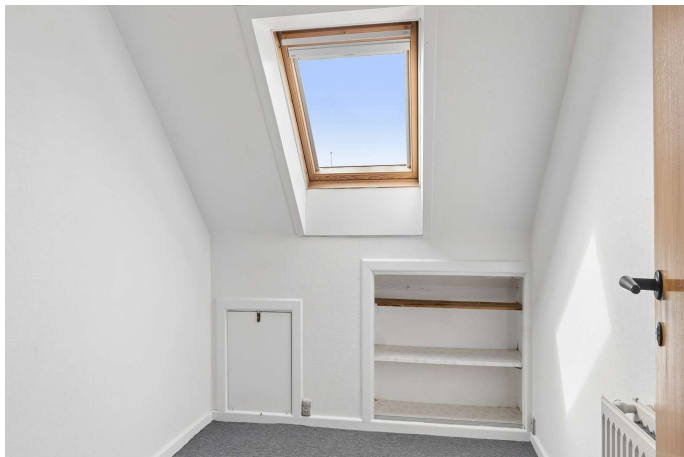


Værelse

Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026



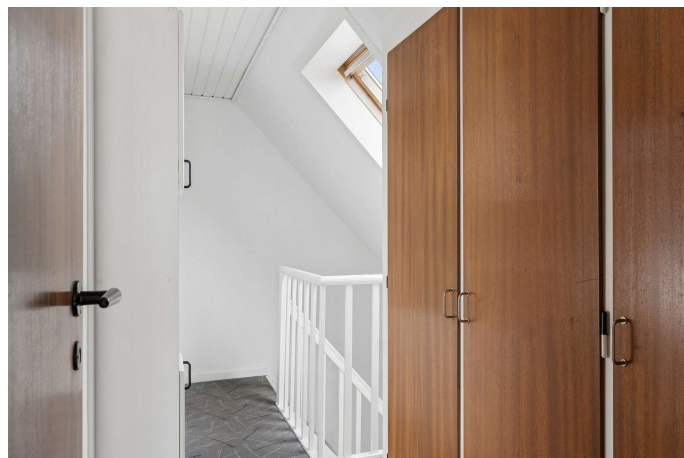
Soveværelse



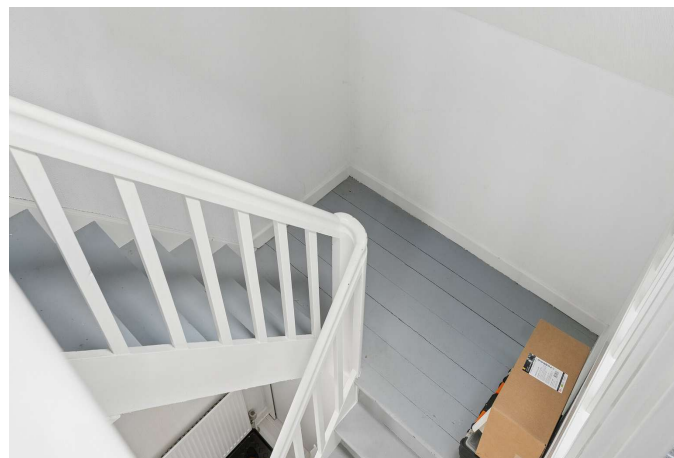
Soveværelse



Soveværelse



Repos



Trappe



Terrasse

Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026



Udendørs



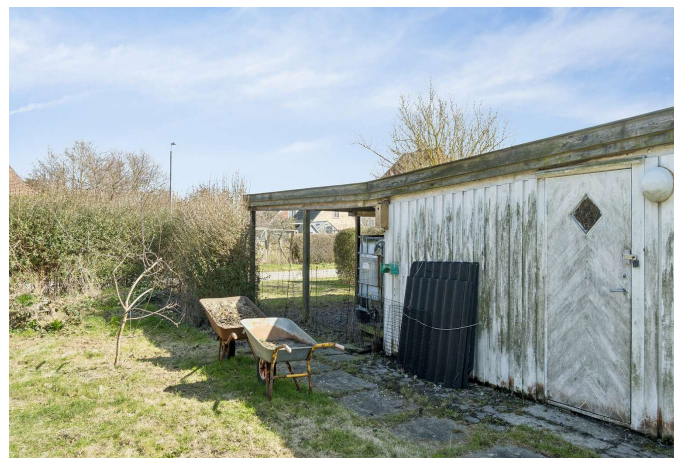
Udendørs



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026



Indendørs



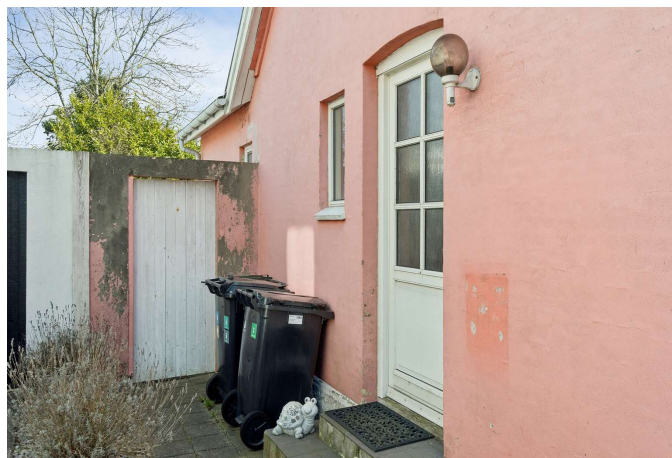
Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

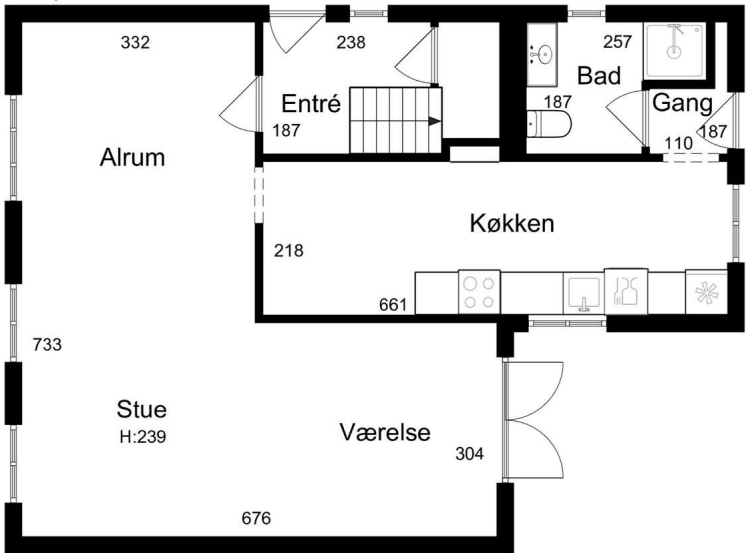
Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026

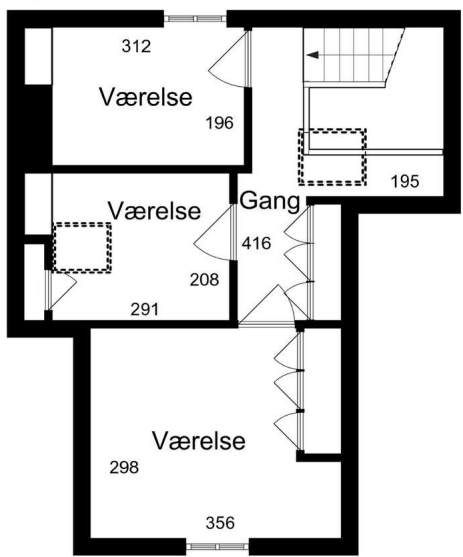


Stueplan



Stueplan

1. sal



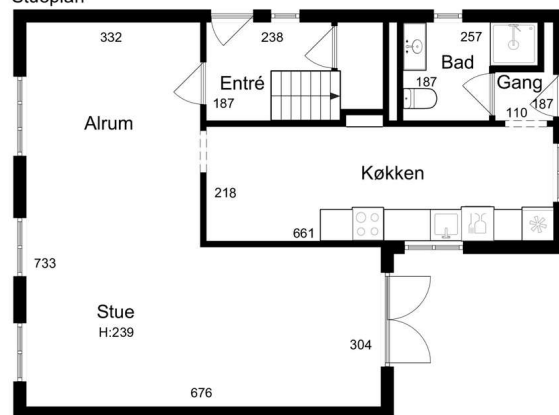
1. sal

Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

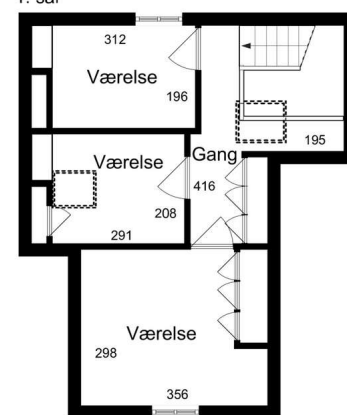
Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026

Stueplan

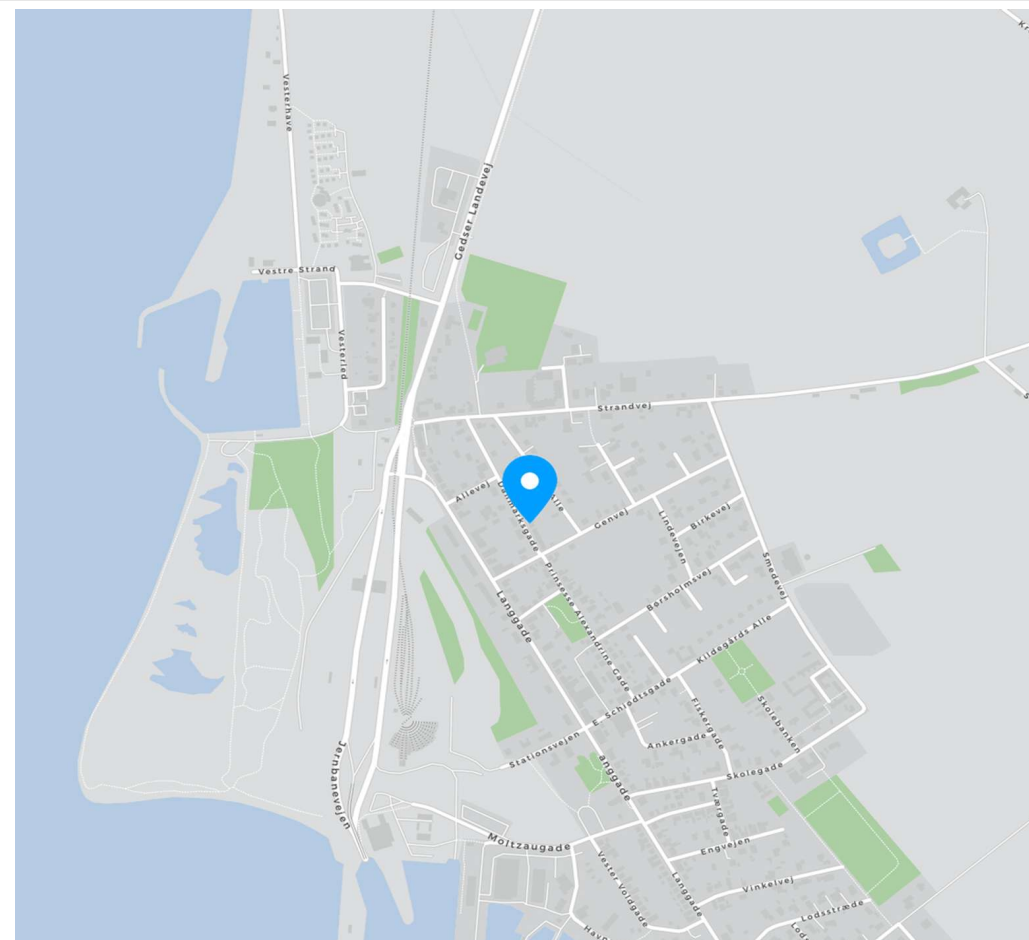


1. sal



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026

<u>Ejendomsdata*:</u> Ejendommen Ejendomstype: Villa Må benyttes til: Helårsbeboelse Kommune: Guldborgsund Matr.nr.: 7al Gedesskov Huse, Gedesby BFE-nr.: 3128417 Zonestatus: Byzone Vand: Privat vandforsyningsanlæg Vej: Offentlig vej Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem Varmeinstallation: Fjernvarme Opført/ombygget år: 1917		Arealer** Grundareal: 773 m ² Boligareal i alt: 108 m ² Øvrige arealer: Garage: 26 m ² Carport: 60 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.		<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u> Servitutter - Nr. 1: 23.12.1887 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, vej mv - Nr. 2: 10.01.1902 - Dok om vej mv - Nr. 3: 03.11.1905 - Dok om vej mv - Nr. 4: 17.02.1911 - Dok om udlæggelse af et areal til gade mv - Nr. 5: 18.03.1965 - Dok om dige og kystbeskyttelsesanlæg, - Nr. 6: 15.07.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt - Nr. 7: 14.04.1987 - anm byrder Dok om varmforsyning/kollektiv varme-forsyning mv Planer Kommuneplan GEDS BE4 - Blandet bolig og erhverv - Gedser Lokalplan 159 - Bevarende lokalplan - Gedser by
<u>Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag</u> Offentlig vurdering pr. 2024 Ejendomsværdi: 383.000 Grundværdi: 181.000 Grundlag for ejd. værdiskat: 306.400 Grundlag for grundskyld: 144.800				
<u>Tilbehør:</u> Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Komfur (Gorenje), Emhætte (Zanussi), Køle/fryseskab (Knau, KØLE-/FRYSESKAB ER DEFFEKT), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Beko)				
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.				
		Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.		

Dato: 27.04.2026

Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.563	Kontantpris	kr.	595.000	
Grundskyld	kr.	2.302	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450	
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000	
Husforsikring	kr.	8.448	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse	kr.	195	I alt	kr.	620.450	
Kystbeskyttelse Gedser og Svinhavesø	kr.	290				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	16.556		

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 3.311 md. / 39.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.637 md. / 31.639 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: 08.04.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Danmarksgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026092
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 27.04.2026

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

Gæld udenfor købesummen:



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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk