

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



Utroligt hyggeligt sommerhus i naturskønne Gedesby

## Bynkevejen 4 4874 Gedser

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	5.025 kr.
Netto	3.990 kr.
Ejerudgift (md)	1.450 kr.
Boligareal	58 m <sup>2</sup>
Udhus	9 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.025 m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1975
Sagsnummer	25494
Ejendomstype	Fritidsbolig



## 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: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 09.06.2026



På Bynkevejen 4 finder du et utroligt charmerende sommerhus. Her er du beliggende i naturskønne omgivelser, hvor du har den fantastiske badestrand i gåafstand. Hvis drømmen er fred og ro, skøn badestrand og bare helt igennem hyggelige omgivelser, så tag et kig et på Bynkevejen 4.

Sommerhuset er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med god plads til overtøj og fodtøj, herfra har du også adgang til pænt badeværelse med brus, toilet og vask.

Videre tages vi ind i den hyggelige stue hvorfra du også har udgang til den store og delvist overdækkede træterrasse.

I god forbindelse med stuen har du køkkenet som også rummer plads til spisebord. Herfra har du adgang til husets to værelser.

Der er i sommerhuset også indlagt fibernet.

Udvendigt har du en god størrelse grund der giver gode muligheder til sommerens aktiviteter. Her finder stor og delvist overdækket træterrasse, mindre udhus samt endnu et udhus med disponible rum (Ikke registreret på BBR).

Et super charmerende sommerhus som står klar til nye ejere, så 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: Aksel Høst Hansen



Adresse: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 09.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

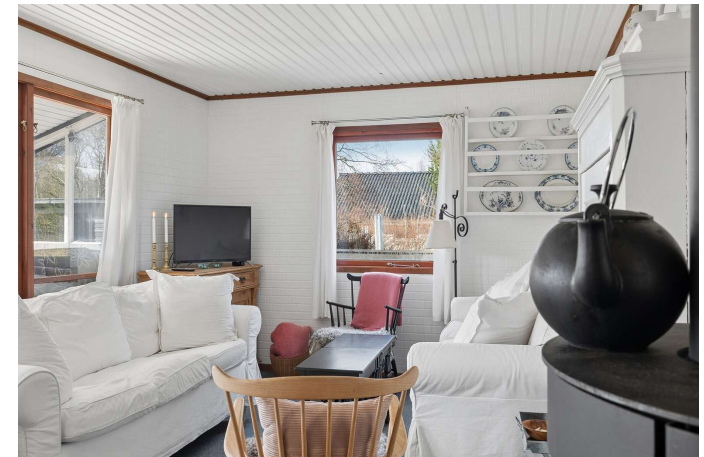
Dato: 09.06.2026



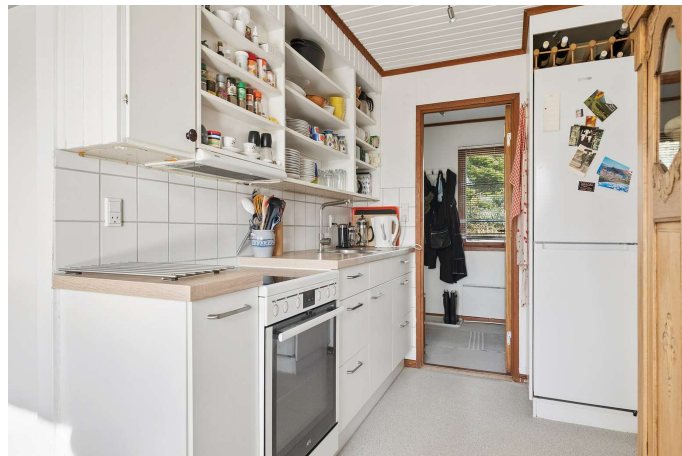
Stue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



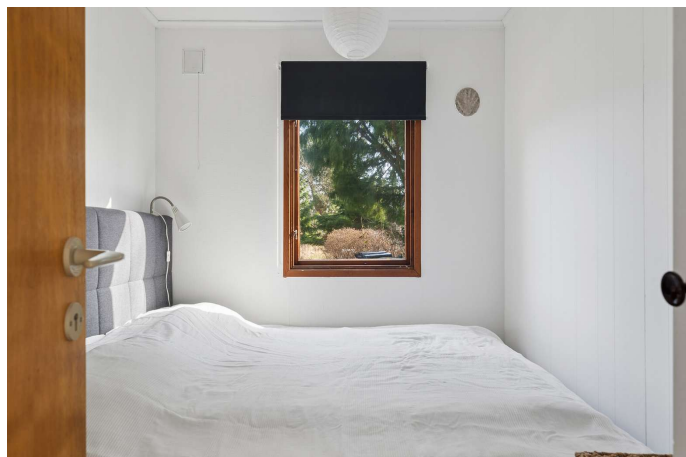
Spisestue



Adresse: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 09.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Udestue



Adresse: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 09.06.2026



Luftfoto



Luftfoto



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Adresse: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 09.06.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Have

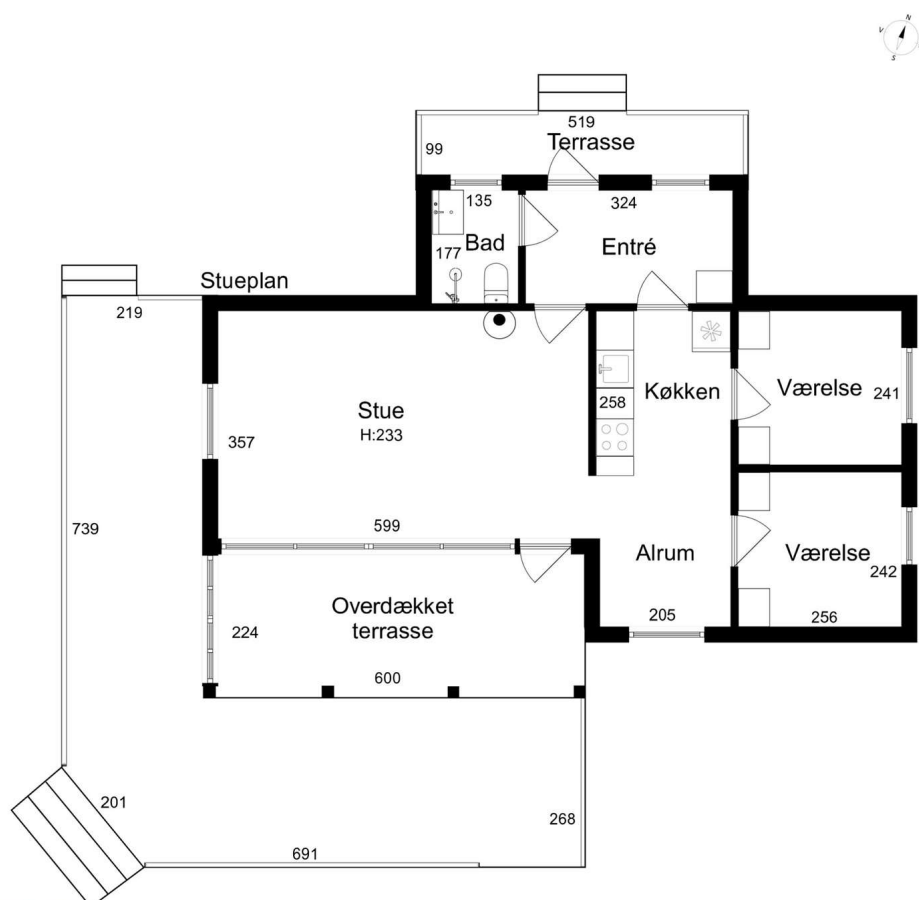


Have

Adresse: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 09.06.2026

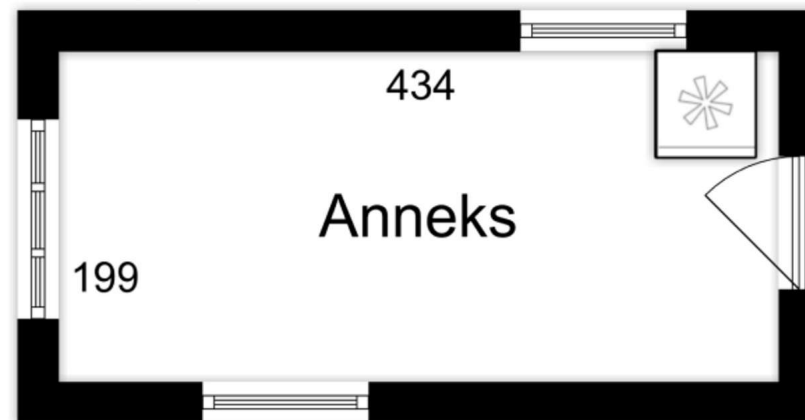


**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

## Anneks



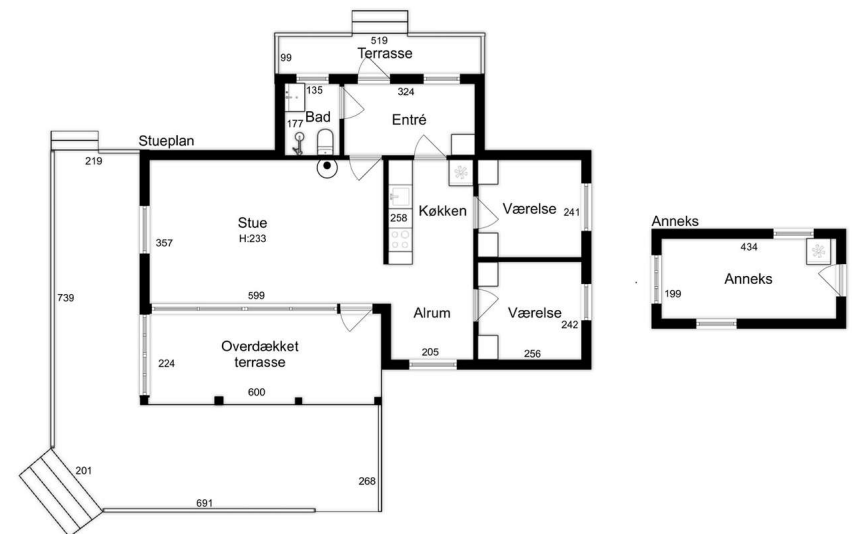
**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



Dato: 09.06.2026





Dato: 09.06.2026



Dato: 09.06.2026

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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bynkevejen 4, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 25494  
Ejerudgift/md.: kr. 1.450

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.497	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Grundejerforening	kr.	1.010	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Kystbeskyttelse Falsters Digelag	kr.	1.425	I alt	kr.	918.427
Husforsikring	kr.	2.280			
Rottebekæmpelse	kr.	130			
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Kystbeskyttelse Bøtø Nor	kr.	216			
Kystbeskyttelse ejd. bidrag Bøtø Nor	kr.	312			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.405			

**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: 45.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.025    md. / 60.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.990    md. / 47.884 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: 01.06.2026  
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Bynkevejen 4, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 25494 Ejerudgift/md.: kr. 1.450	Dato: 09.06.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 4: hovedstol kr. 100.000 Nr. 6: hovedstol kr. 256.000	

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundejerforening

Navn: Gedesby Østre Strand Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej





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