

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	3.306 kr.
Netto	2.633 kr.
Ejerudgift (md)	1.380 kr.
Boligareal	108 m <sup>2</sup>
Garage	26 m <sup>2</sup>
Carport	60 m <sup>2</sup>
Grundareal	773 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1917
Sagsnummer	2026092
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>D</b>

## Salgsopstilling

Formulærens 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: 05.06.2026



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: 05.06.2026



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: 05.06.2026



Stue



Køkken



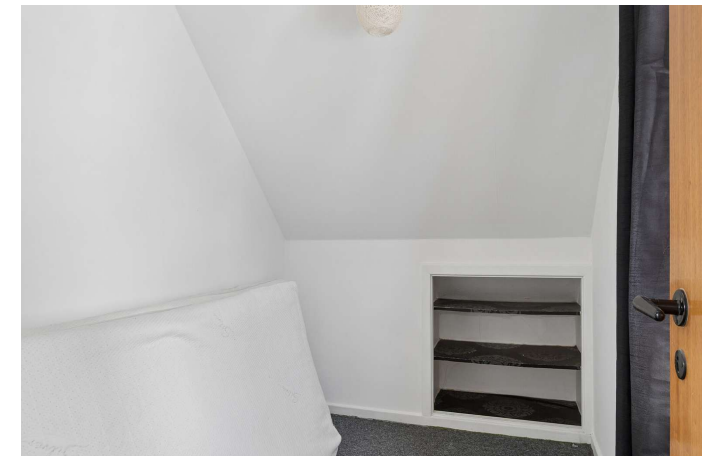
Køkken



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: 05.06.2026



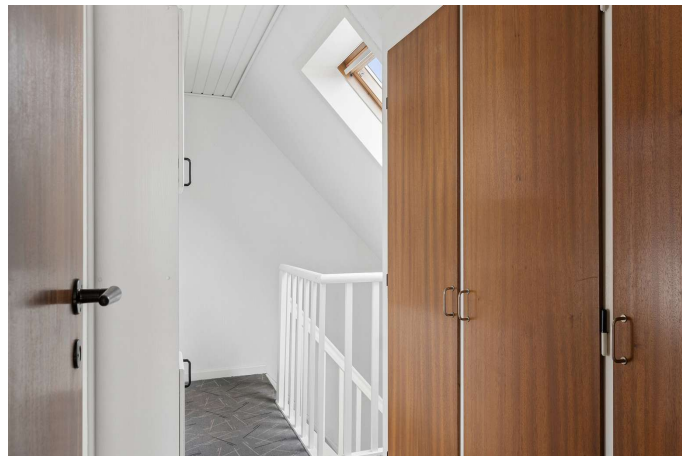
Soveværelse



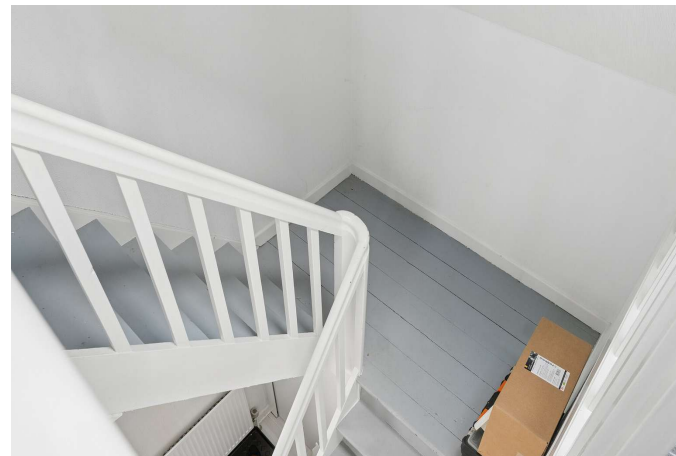
Soveværelse



Soveværelse



Repos



Trappe



Terrasse

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

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

Dato: 05.06.2026



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: 05.06.2026



Indendørs



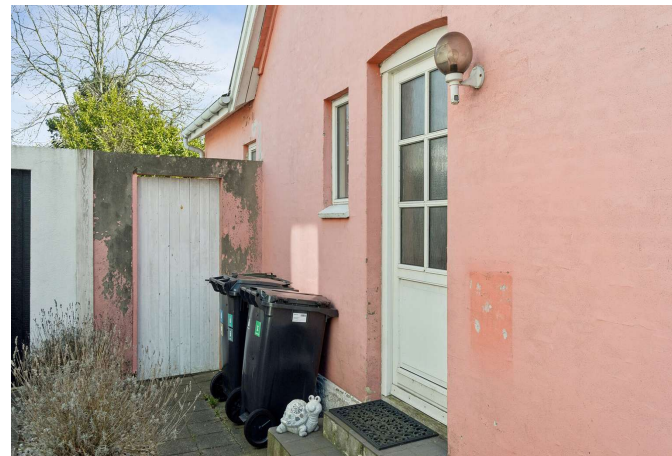
Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

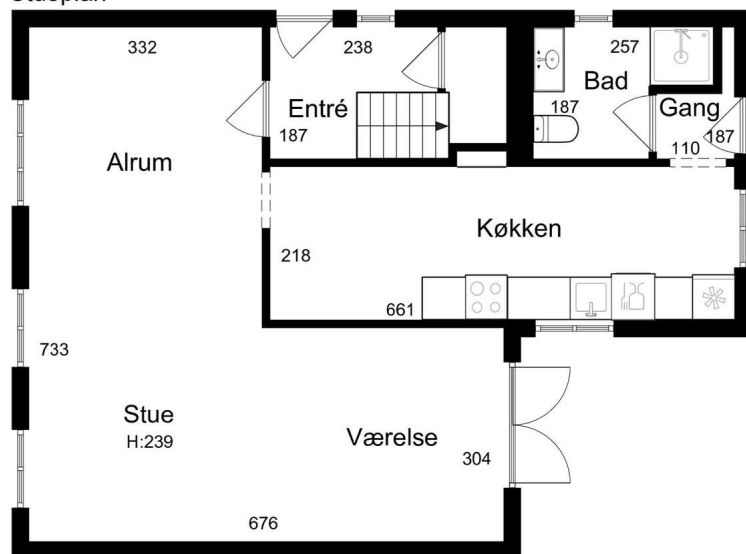
Adresse: Danmarksgade 13, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 05.06.2026

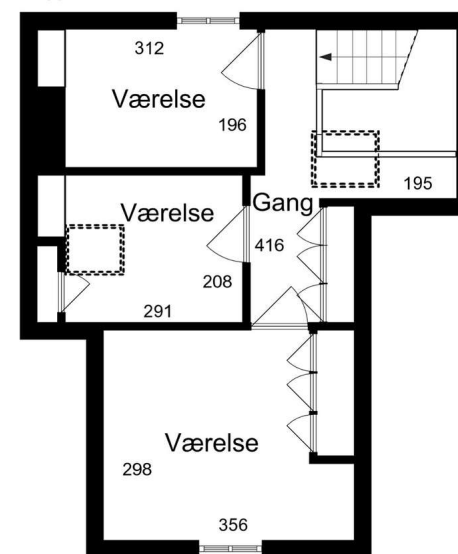


Stueplan



Stueplan

1. sal

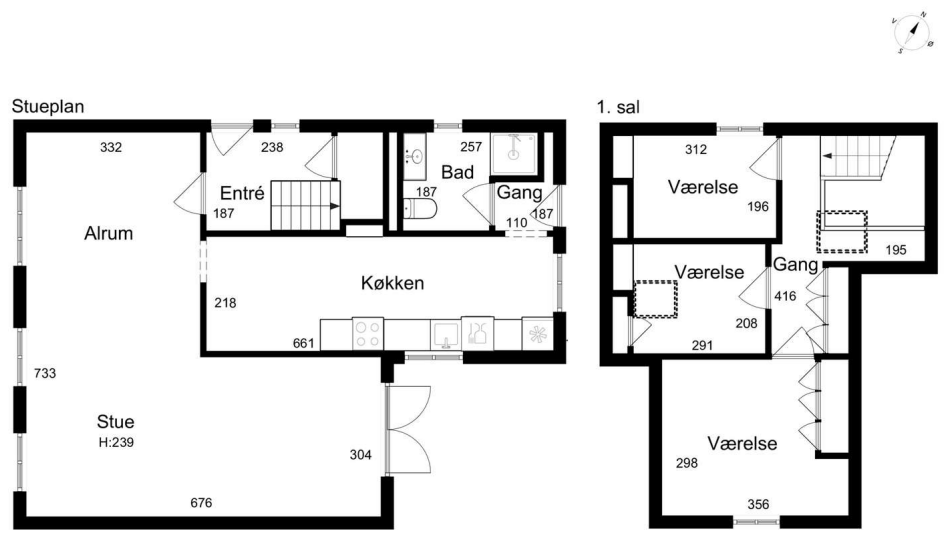


1. sal

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

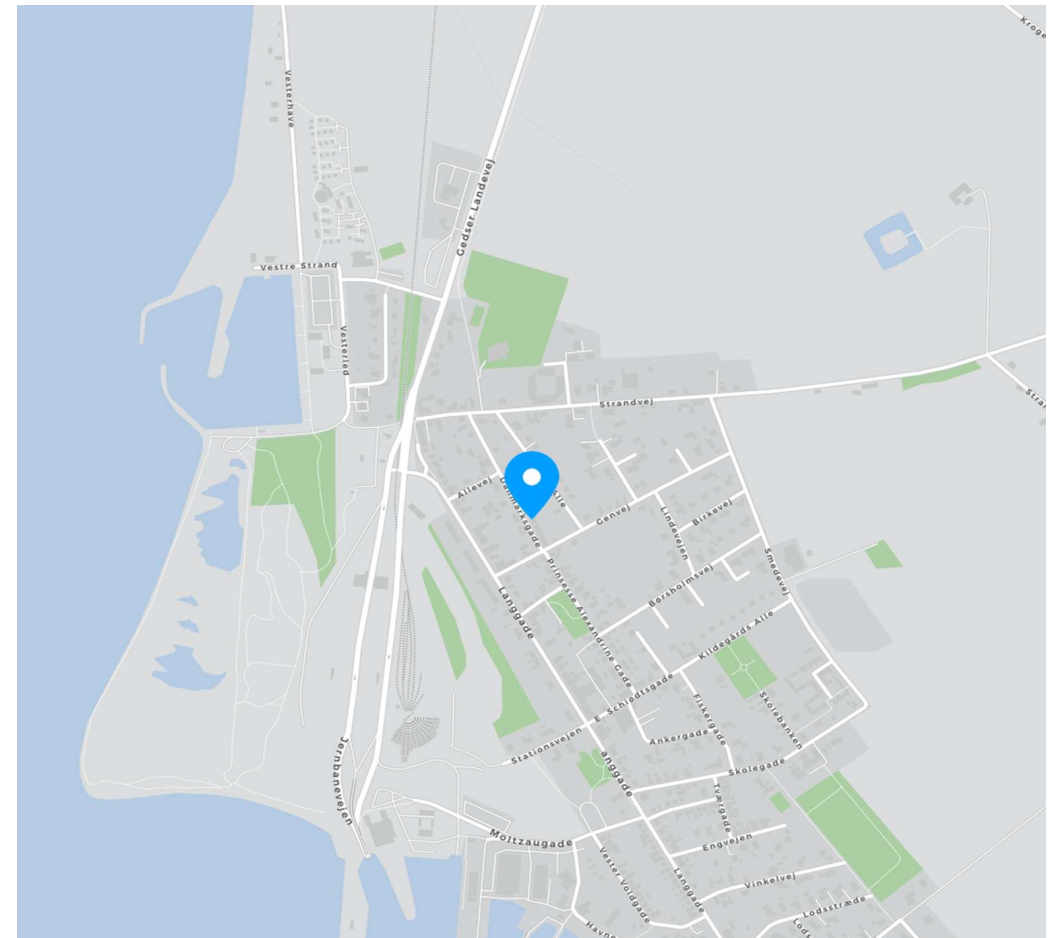
Sagsnr.: 2026092  
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 05.06.2026



**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: 05.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 7al Gedesskov Huse, Gedesby  
BFE-nr.: 3128417  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1917

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 383.000  
Grundværdi: 181.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 306.400  
Grundlag for grundskyld: 144.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 773 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 26 m<sup>2</sup>  
Carport: 60 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 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 kystbeskyttelses anlæg,  
- 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 varmforsyning mv

**Planer**

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

Tilbehør:

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.

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

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

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Jordforening**

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

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

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

Dato: 05.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
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 3.306 md. / 39.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.633 md. / 31.602 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: 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. Gennemsnitsrenten 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

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

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

Dato: 05.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 579.000

**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