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 landbrugsejendom med store udbygninger

Gl. Landevej 89

4874 Gedser

Pris	1.395.000 kr.
Udbetaling	70.000 kr.
Brutto	8.243 kr.
Netto	6.452 kr.
Ejerudgift (md)	2.655 kr.
Boligareal	229 m^2
Grundareal	5.000 m^2
Værelser	7
Antal plan	2
Byggeår	1852/1999
Sagsnummer	2026154
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



Velkommen til denne nedlagte landbrugsejendom beliggende på Gl. Landevej 89 i Gedser. Med et rummeligt stuehus på hele 229 m2, opført tilbage i 1852, byder dette hjem på mange muligheder. Ejendommen er omkranset af natur og strækker sig over en skøn grund på ca. 5000 m2 (under udstykning), hvilket giver rig mulighed for at nyde det åbne landskab, herunder gå afstand til det lille hyggelig bådelaug ved Stavreby.

Til ejendommen er der tilhørende store udbygninger.

I ejendommen bliver du mødt af en stor entré, der fører dig videre til husets mange rum. Til højre finder du et stort badeværelse, mens et lyst værelse/kontor ligger klar til at blive indrettet efter dine behov. Køkken/alrummet er hjertet i hjemmet; rummeligt og fyldt med naturligt lysindfald for de store vinduessprosser – her kan store familie samles, hvis behovet er for det.

Den store stue har direkte udgang til terrassen, hvor du kan nyde solrige dage eller lune sommeraftener med udsigt over den vidtstrakte have. Bryggerset er praktisk placeret ved siden af et mindre badeværelse samt et spisekammer.

På første sal finder du tre store lyse værelser samt et ekstra værelse placeret separat fra de øvrige rum. Der er to trapper; én fra bryggerset og én fra entréen, hvilket sikrer nem adgang mellem etagerne.

Der er installeret økonomisk luft til vand anlæg i ejendommen.

Der medfølger udbygninger på i alt 686 m2 og fremstår i lidt slidt stand med utrolige mange muligheder - herunder mulighed for en stor reel lade med højt til loftet. Den bagerste bygning på grunden medfølger ikke.

Med sine mange muligheder står denne ejendom klar til at blive dit næste hjem...

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



Køkken/Alrum



Køkken/Alrum



Køkken/Alrum



Køkken



Køkken



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

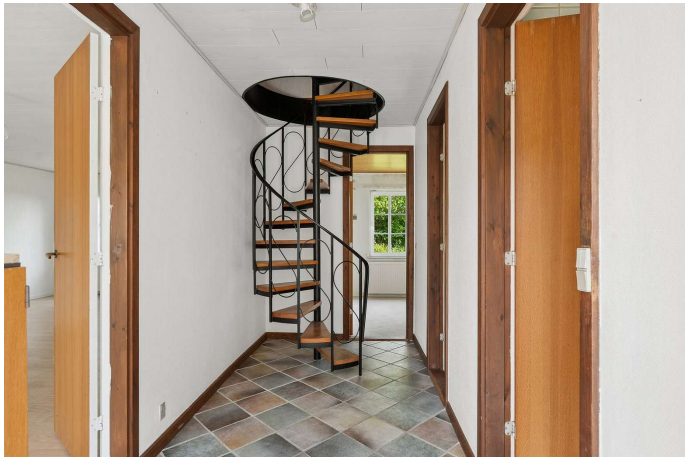
Adresse: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



Stue



Entré



Badeværelse



Kontor/Værelse



Soveværelse



Bryggers

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



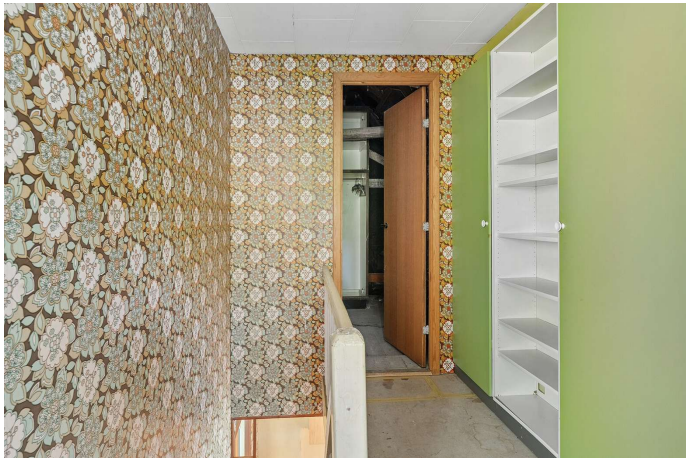
Bryggers



Badeværelse



Depot



Gang



Værelse



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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



Soveværelse



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



Set fra haven



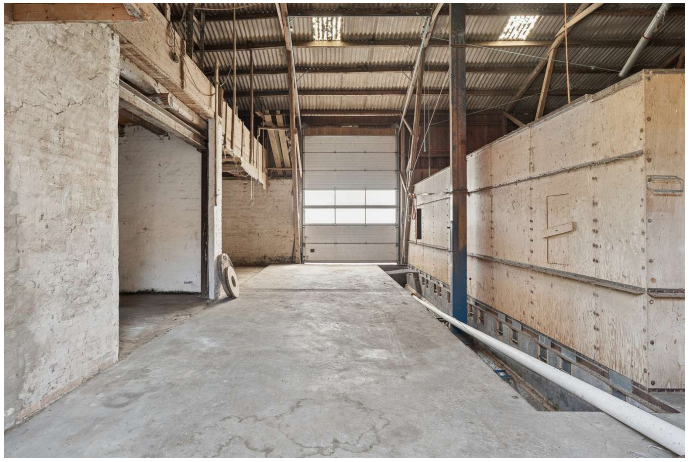
Udendørs



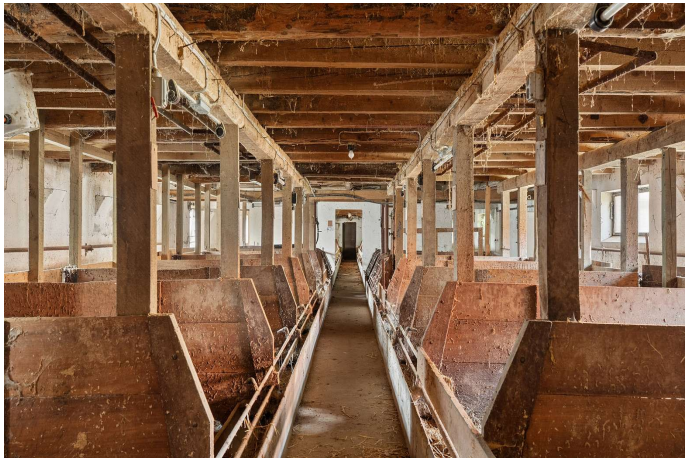
Set fra vejen



Udbygning



Udbygning



Udbygning

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

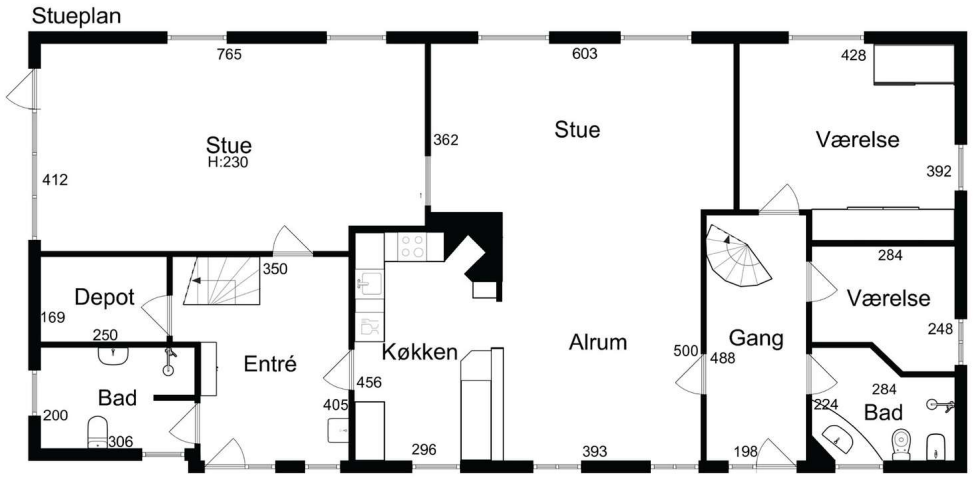
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

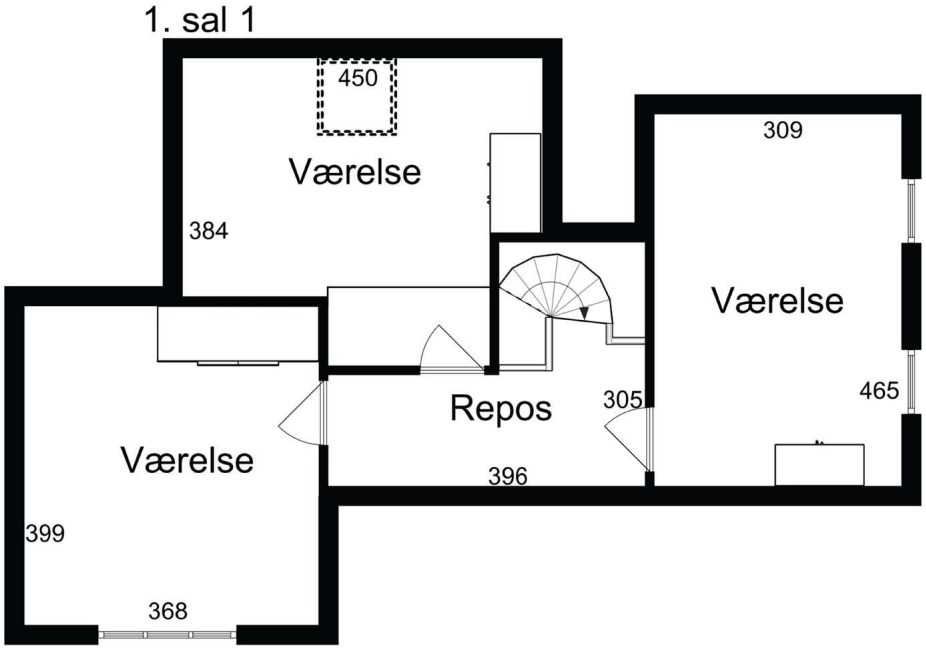
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

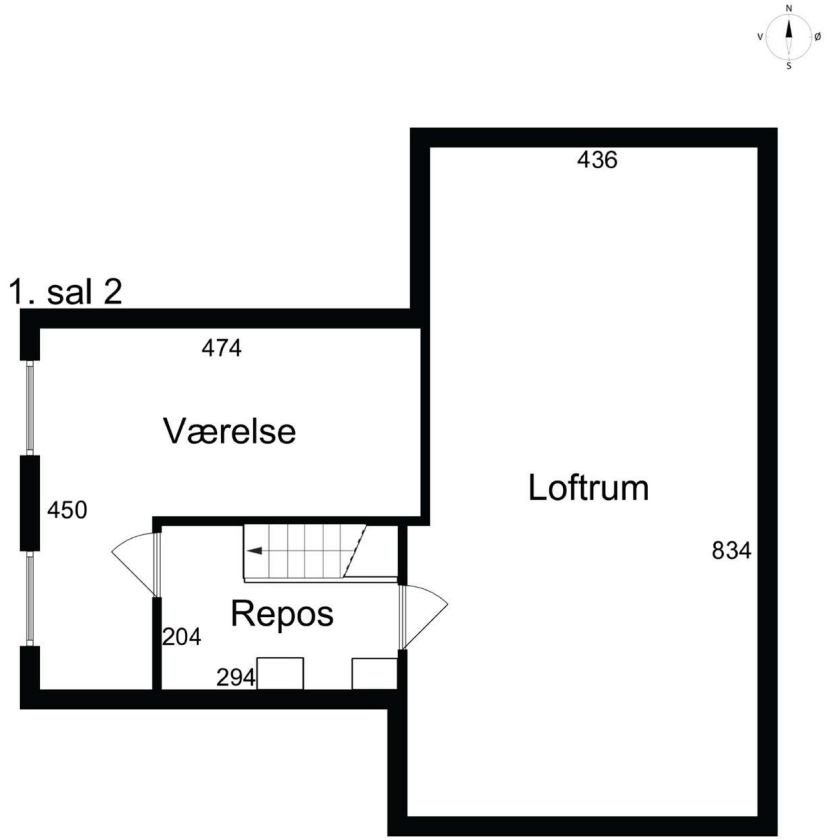
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

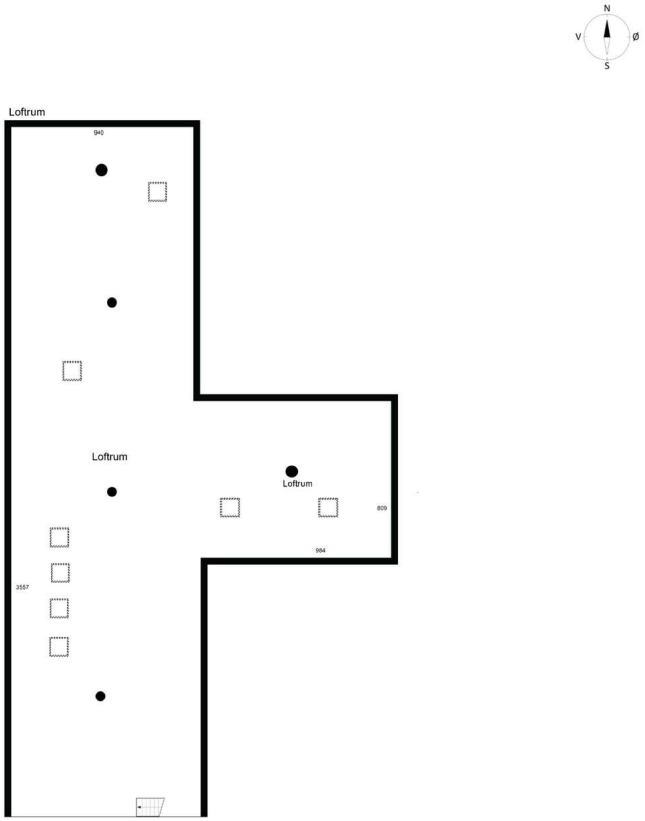
Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Øverste plan

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

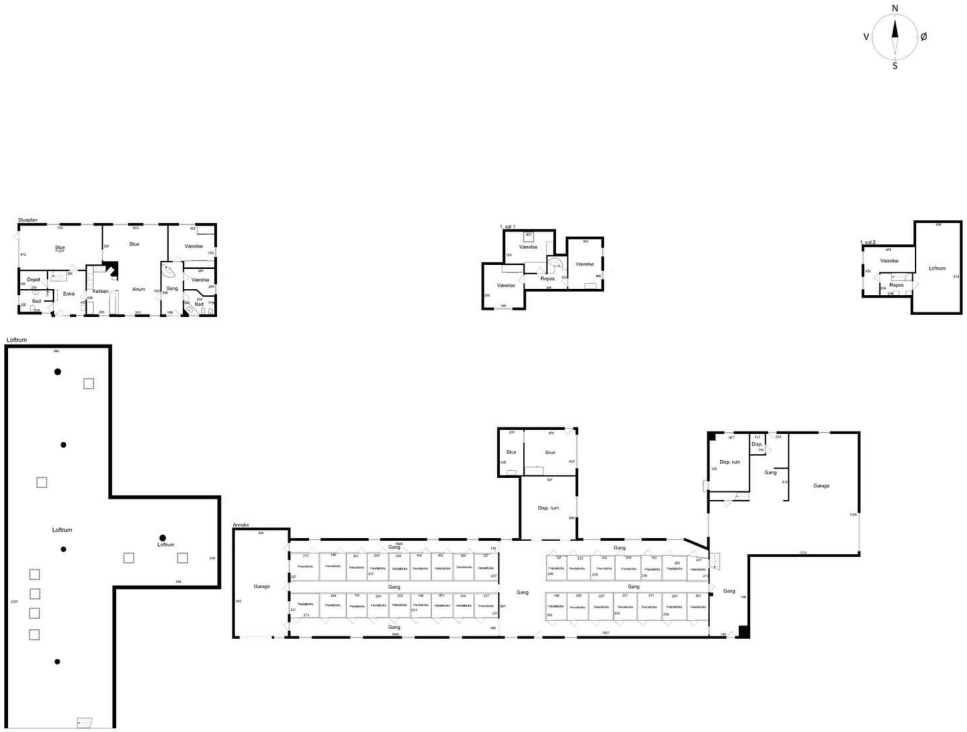
Adresse: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



Udbygning



Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

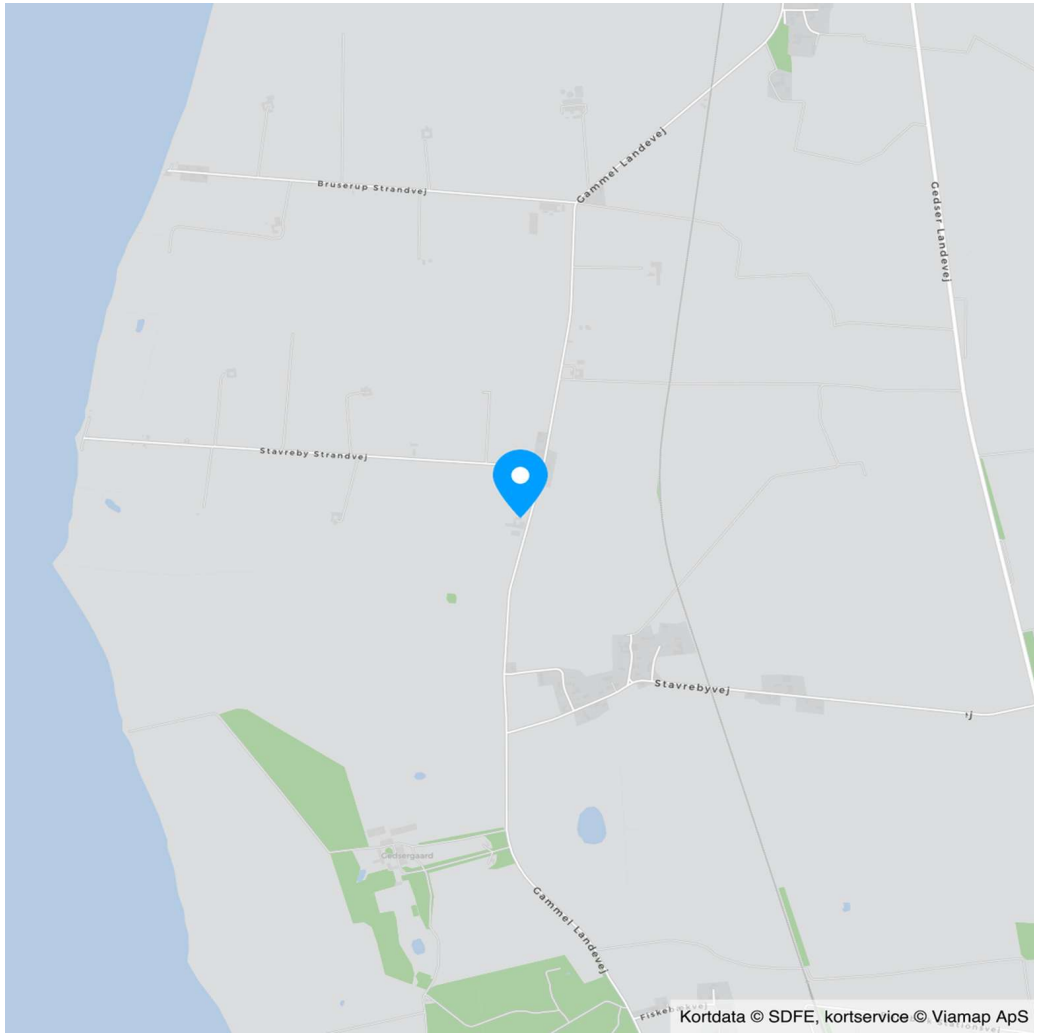
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026



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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	19 Stavreby By, Skelby m.fl.
BFE-nr.:	8923538
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1852/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.500.000
Grundværdi:	500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.200.000
Grundlag for grundskyld:	400.000

Arealer**

Grundareal:	5.000 m^2
Boligareal i alt:	229 m^2

Øvrige arealer:

** 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.

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

Komfur (Siemens), Opvaskemaskine (Hotpoint Ariston)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 11.12.1874 - Dok om færdselsret mv, Vedr 8K
- Nr. 2: 24.12.1875 - Dok om vej mv Vedr 1E
- Nr. 3: 21.06.1907 - Dok om grøft mv
- Nr. 4: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 01.10.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 7: 01.10.1940 - Dok om byggelinier mv, Vedr 9-E
- Nr. 8: 10.03.1994 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt AM451, Vedr 9C
- Nr. 9: 30.01.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se akt AM451, Prioritet forud for pantegæld Vedr 9-E
- Nr. 10: 16.06.1999 - Dok om elanlæg mv
- Nr. 11: 07.06.2005 - Dok. om elanlæg mv. Ikke til hinder for prioritering, Vedr. 4-D
- Nr. 12: 23.04.2008 - Dok om vindmølle vedr 9E
- Nr. 13: 12.11.2008 - Dok om vindmølle mv Vedr 6-A STA
- Nr. 14: 08.09.2011 - Servitut om elanlæg
- Nr. 15: 06.11.2018 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspolicen er omfattet af en maskinlade, som ikke er en del af salget. Præmien er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 28.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Tinglysningsafgiftsreduktion
Køber kan ikke forvente at kunne benytte sig af stempelrefusion på sælgers realkreditlån, da de er lyst på flere ejendomme og i forbindelse med handlen skal relakseres.

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.

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

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.120
Grundskyld	kr.	6.360
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring. Anslået.	kr.	15.000
Rottebekæmpelse	kr.	625
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.863

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.770
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.434.020

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.243 md. / 98.913 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.452 md. / 77.425 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

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: Gl. Landevej 89, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 2026154
Ejerudgift/md.: kr. 2.655

Dato: 03.11.2026

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



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