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

Stor ejendom med muligheder centralt i Gedser

E. Schiødtsgade 13

4874 Gedser

Pris	545.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.134 kr.
Netto	2.497 kr.
Ejerudgift (md)	1.553 kr.
Boligareal	102 m^2
Udhus	248 m^2
Grundareal	2.642 m^2
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1867
Sagsnummer	2026284
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

På E. Schiødtsgade 13 finder du en større ejendom med flere udbygninger, og rummer en masse muligheder. Grunden er skøn og byder på hele 2.642 kvadratmeter og er dejligt lukket og ugeneret.

Ejendommen er indrettet som følgende:

Entré hvorfra du har adgang til husets første rummelige værelse, hvor du her har forbindelse til badeværelse med toilet, brus og vask. Modsat kommer du ind i stuen som rummer plads til både sofaarrangementet og spisebord. I forbindelse med stuen har du adgang til endnu et værelse. Fra stuen har du adgang til køkkenet med spiseplads. Ved køkkenet har du også viktualierum. Fra køkkenet har du via gang også udgang til gårdspladsen.

Ydermere er der stort bryggers, endnu et badeværelse med toilet, brus og vask samt endnu et rum.

I forlængelse af bryggerset er der adgang til udbygning som er indrettet med disponible rum.

Udvendigt er portrum, stor udbygning med plads til opbevaring, endnu en udbygning som også kan fungere om værksted samt ældre udbygning.

En spændende ejendom som byder på en masse muligheder ude og inde.

Så hvis du har mod på mange kvadratmeter ude og inde, og hænderne skruet rigtigt på, så tag et kig på E. Schiødtsgade 13.

Vi ses til 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

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Set fra vejen

Stue

Stue

Stue

Spisestue

Viktualierum

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Køkken

Soveværelse

Gang

Børneværelse

Børneværelse

Badeværelse

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Værelse

Badeværelse

Bryggers

Gang

Vindfang

Spiseplads i køkkenet

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

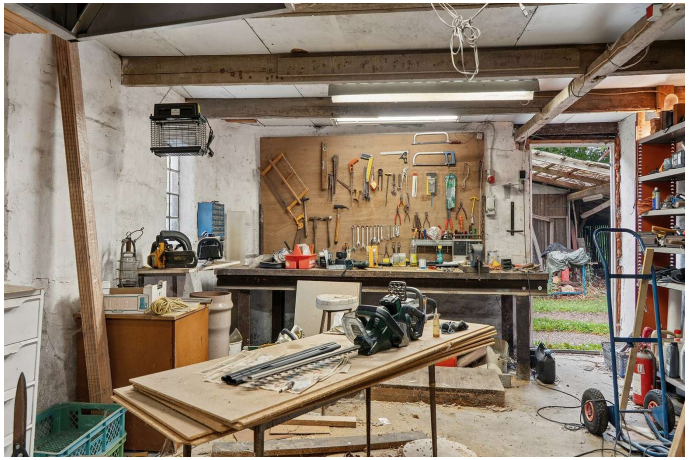
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Garage/værksted



Garage/værksted

Udsigt

Udendørs

Luftfoto

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Set fra vejen

Udsigt

Udendørs

Udendørs

Udendørs

Omgivelser

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Omgivelser

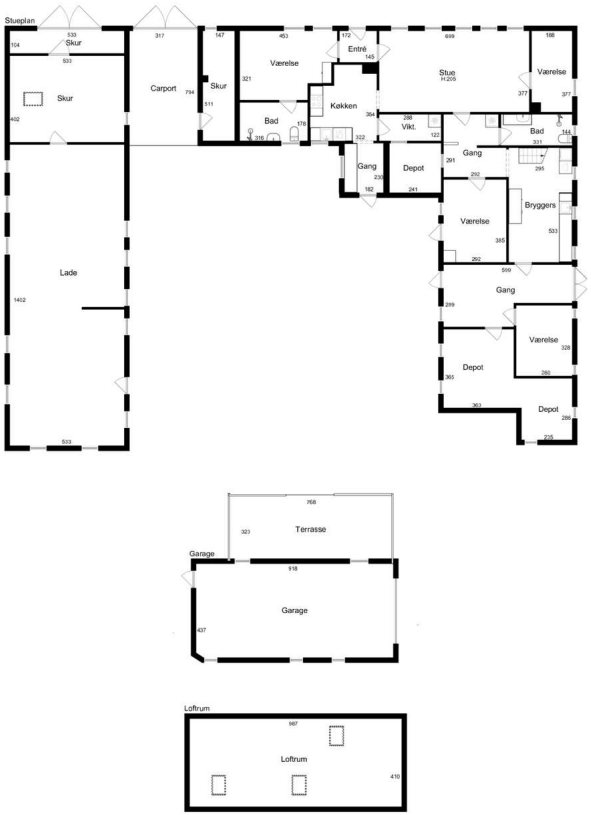
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

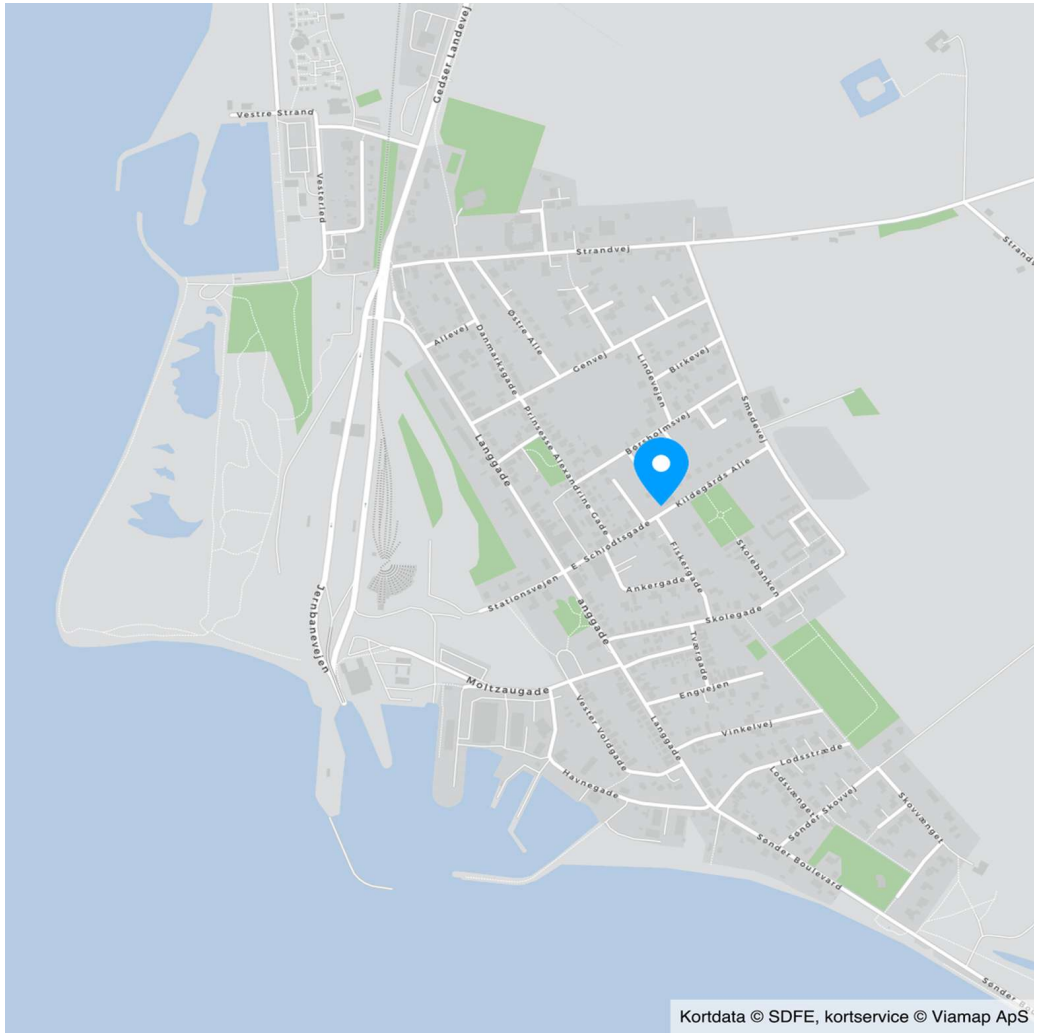
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026



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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	9a Gedesskov Huse, Gedesby
BFE-nr.:	3128573
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1867

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	442.000
Grundværdi:	556.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	353.600
Grundlag for grundskyld:	444.800

Arealer**

Grundareal:	2.642 m^2
Boligareal i alt:	102 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	114 m^2
Udhus:	42 m^2
Udhus:	92 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: 18.03.1965 - Dok om dige og kystbeskyttelsesanlæg,
- Nr. 3: 15.03.1978 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 23.06.1994 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning 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):

Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Electrolux), Komfur (Voss)

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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

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: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.000 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

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

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

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Jordforurening
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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

 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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026284
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.803
Grundskyld	kr.	7.072
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	4.492
Rottebekæmpelse	kr.	304
Skorstensfejning. ANSLÅET	kr.	1.000
Kystbeskyttelse Gedser og Svinehavesø	kr.	206
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.636

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	545.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	570.150

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 3.134 md. / 37.606 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.497 md. / 29.964 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: 16.09.2026
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: E. Schiødtsgade 13, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 545.000	Sagsnr.: 2026284 Ejerudgift/md.: kr. 1.553	Dato: 29.09.2026

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. 5: hovedstol kr. 556.000 Nr. 6: hovedstol kr. 50.000

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

Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk