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

4-længet stråtægt idyl - parklignende grund - nær fantastisk badestrand.

Gammelgade 5

4874 Gedser

Pris	1.295.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	7.138 kr.
Netto	5.688 kr.
Ejerudgift (md)	3.747 kr.
Boligareal	280 m^2
Kælderareal	25 m^2
Udhus	472 m^2
Grundareal	4.842 m^2
Værelser	10
Antal plan	2
Byggeår	1872/1974
Sagsnummer	20403
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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Velkommen til Gammelgade 5, Gedesby! Dette skønne sted bliver man hurtigt forelsket i, kom selv og oplev det. 4-længet stråtægt idyl, som rummer masser af muligheder, der kunne f.eks. bo 2-3 familier i ejendommen. Der vil også være mulighed for at opnå flexbolig-tilladelse (anvendelse som fritidshus).

Ejendommen er placeret i hyggeligt landsbymiljø med godt sammenhold, masser af idyl, Gedesby Mølle, hyggelig bagerbutik (åbent i sommer halvåret), og der er ca. 1.5 km til en af de skønneste badestrande i Danmark. 3 km til Gedser med færgefart til Tyskland, spisesteder, indkøb og ikke mindst den storslået natur. Det tager max 20 minutter at køre til Nykøbing F. og 10 minutter til Marielyst med et stor udvalg af indkøb, hyggelige spisesteder, aktivitetsmuligheder og meget mere.

Man bydes velkommen af en fin indkørsel, med kig til portåbningen til ejendommen, grunden er utrolig smuk. Lille sø, store gamle træer, en stor variation af planter og buske, et fryd for øjet med alle de farver. Her kan både høstes abrikoser, æbler, pærer og blommer. Der er drivhus/orangeri, masser af lækroge, plads til hængekøje, terrasse. Her kan familien/familierne rigtig boltrer sig, der er plads til at familie og venner kan samles til gode frokoster eller anden familiehygge, både ude og inde. er Lukket og skøn gårdsplads, her er man helt sig selv og kan nyde freden og roen, en sand fryd for øjet.

Ejendommen skal have nyt tag (der er taget højde for dette i prisen).

Hvis du/i er kreative er der masser af muligheder for at udnytte lade-/udbygninger til aktivitetsrum, håndværk, galleri eller andet.

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Ejendommen er indrettet med:
Entre med god plads til tøj og sko, badeværelse med bruser. Værelse/kontor med udgang til terrasse. Soveværelse med adgang til mindre værelse/evt. walk-in closet. Værelse/gennemgangsværelse.

Bagindgang med trægulv, hvor der også er udgang til haven. 3 store værelser med trægulve og skabe.
Stor 2-delt opholdsstue, Værelse og en stue mere. Spisekøkken med dejligt kig til gårdspladsen.

Afdeling med bryggers/fyrrum, hvorfra der er ind-/udgang til gårdspladsen. Depotrum/spisekammer. Badeværelse med bruser. Lille kælder til kolonial eller andet. Stort grovkøkken med masser af skabsplads. Depotrum med olietank.

Stor ladebygning/udhus med diverse rum, og hvor der er trappe til stort værelse med forskellige anvendelsesmuligheder. Tidligere staldbygning med masser af plads, og hvor der er etableret spånpladegulv, her er plads til håndværkeren, gildesal eller andet.

En utrolig smuk ejendom med skøn atmosfære og som trænger til en kærlig hånd.

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Luftfoto

Set fra haven

Ejendommen

Set fra haven

Ejendommen

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Haven

Haven

Bagindgang/fordelingsgang/hobbyrum

Indendørs

Stue

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Stue

Køkken

Grovkøkken

Badeværelse

Badeværelse

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Værelse/evt. lille havestue.

Soveværelse

Soveværelse

Soveværelse

Soveværelse

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Indendørs

Bryggers

Et kig i den ene lade-/udhusbygning

Hyggeligt gårdmiljø

Haven

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Luftfoto

Luftfoto

Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

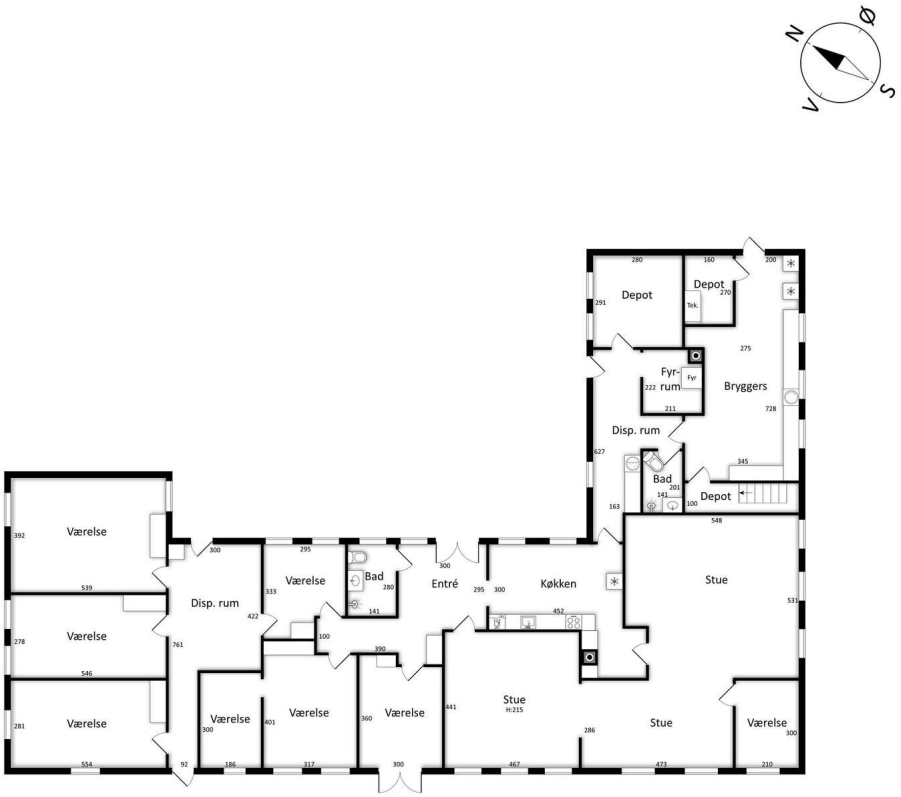
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

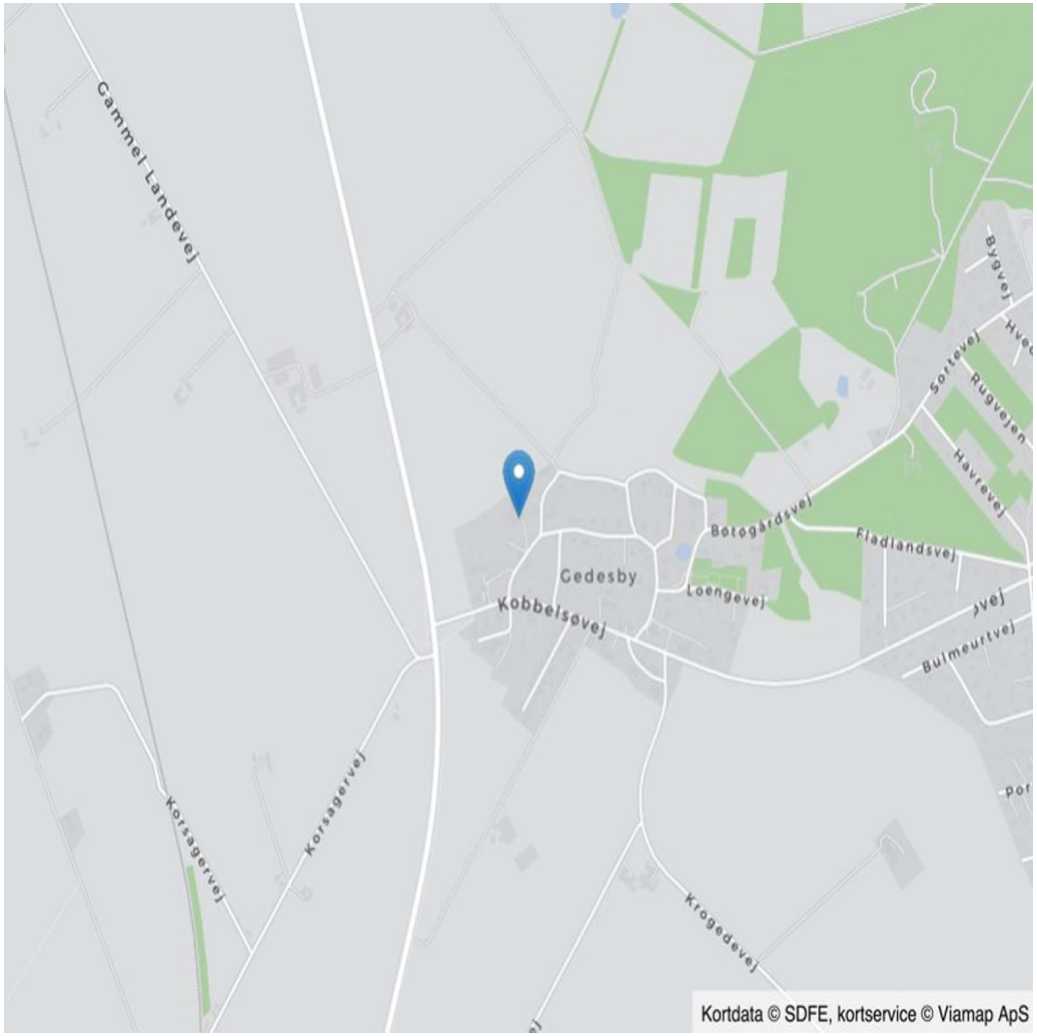
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026





esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	4l Gedesby By, Gedesby
BFE-nr.:	3126329
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1872/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.240.000
Grundværdi:	684.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	992.000
Grundlag for grundskyld:	547.200

Arealer**

Grundareal:	4.842 m^2
- heraf vej	128 m^2
Boligareal i alt:	280 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	25 m^2
Udhus:	424 m^2
Udhus:	48 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: 27.08.1954 - Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
- Nr. 2: 27.07.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
- Nr. 4: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

Planer
Kommuneplan GEDS BE2 - Afgrænset landsby - Gedesby
Lokalplan 168 - Bevarende lokalplan Gedesby

Anvendelsesbegrænsninger
Ejendommen har Bevaringsværdi 3.

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

Det aftales mellem køber og sælger hvorvidt der medfølger hårde hvidevarer eller ej.

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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendommen er brandforsikret i Lærerstandens Brandforsikring, denne kan ikke overtages af ny ejer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 27.800 Forbrug: 2.000 L
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation: Oliefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærket/ 2023 - anslår årsudgift til varme på 70.600.

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:

Byzone:
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.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

 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: Gammelgade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 20403
Ejerudgift/md.: kr. 3.747

Dato: 31.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.059
Grundskyld	kr.	8.700
Renovation	kr.	3.758
Skorstensfejning	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	144
Kystbeskyttelse	kr.	950
Husforsikring	kr.	25.348
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.960

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
I alt	kr.	1.324.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.138 md. / 85.661 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.688 md. / 68.261 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: 31.07.2026
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: Gammelgade 5, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 20403 Ejerudgift/md.: kr. 3.747	Dato: 31.08.2026

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

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

Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk