

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



Rigtig flot og velholdt byhus midt i Gedser By

Pr. Alexandrinegade 5 4874 Gedser

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.311 kr.
Netto	2.637 kr.
Ejerudgift (md)	1.023 kr.
Boligareal	89 m ²
Udhus	17 m ²
Grundareal	585 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1908
Sagsnummer	22083
Ejendomstype	Villa
Energimærke	G

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 27.04.2026



Dejlig 2-plansejendom opført i delvist røde sten og malet facade, med decratag, beliggende i Gedser, nær Dagli brugsen, færgefart til Tyskland. Nyd den storslået natur ved Gedser Fyr, der er skøn badestrand, lystbådehavn, restaurant m.m. Der kører bus til Nykøbing F.

Man må benytte ejendommen som flexbolig, det vil sige, at man kan opnå tilladelse til at anvende boligen som fritidshus.

Ejendommen er beliggende på velbeplantet grund på 585 m², der er en stor fliseter-rasse på bagsiden af huset, hvor man kan nyde udelivet.

Indeholder entré med flot trappe til 1.salen og flisegulv. Flot flisebadeværelse med gulvvarme, stor bruseniche, stor skabsvæg og pæn sanitet. 2 rigtige hyggelige stuer med franske døre imellem - opholdsstuen har god nyere brændeovn og fra spisestuen er der kig til haven og udgang til køkkenet. Lille elementkøkken med alle hårde hvidevarer og med mulighed for at åbne op til spisestuen. Bryggerset er indrettet med stik til vaskesøjle, håndvask og har udgang til indkørslen og gårdhaven. Lille opvarmet gæsteværelse (ikke reg. til beboelse).

På 1.salen er der ca. 35 m² indrettet beboelse med, stor møblerbar repos, gæstetoilet med håndvask og vinylgulv. Kontor/gæsteværelse i kvisten samt godt soveværelse med skabsvæg med skydelåger.

Derudover er der godt værksted, lille depotrum der om sommeren bruges som uestue.

Rigtig hyggelig og skøn ugeneret have med bl.a. drivhus.

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

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 27.04.2026



Set fra vejen



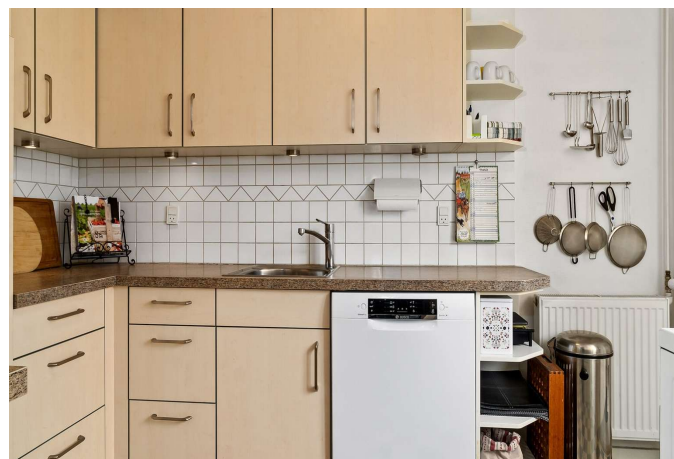
Stue



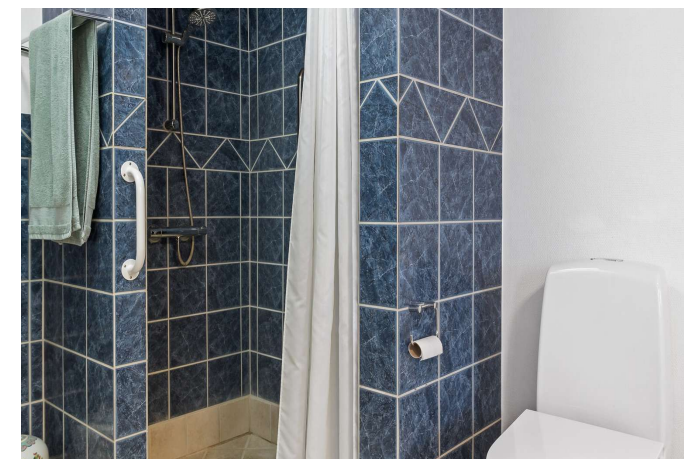
Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse

Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 27.04.2026



Badeværelse



Trappe



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse

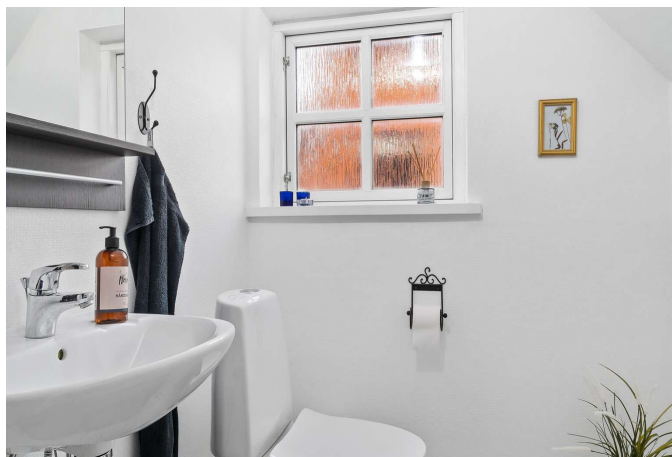
Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 27.04.2026



Værelse



Toilet



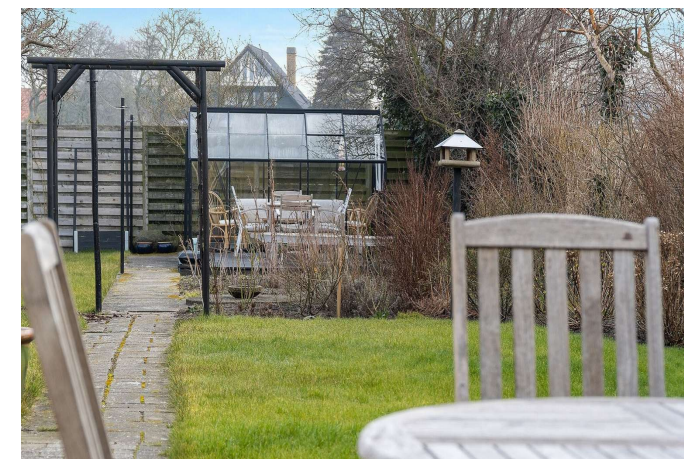
Bryggers



Terrasse



Terrasse



Terrasse

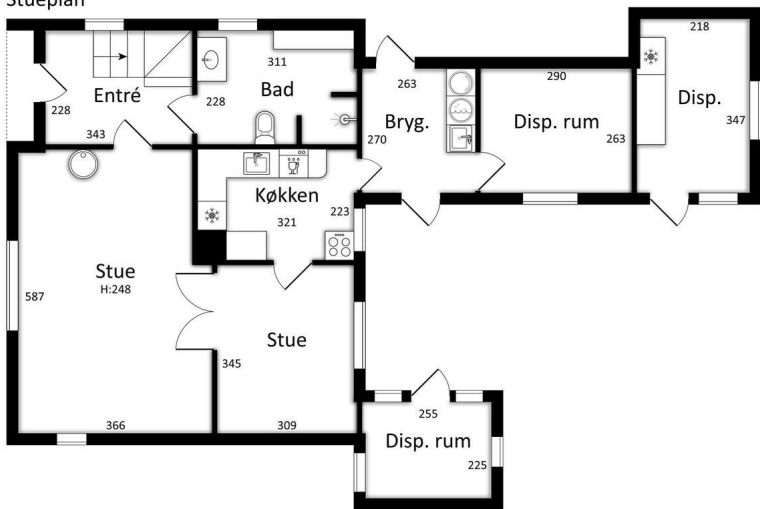
Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

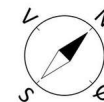
Dato: 27.04.2026



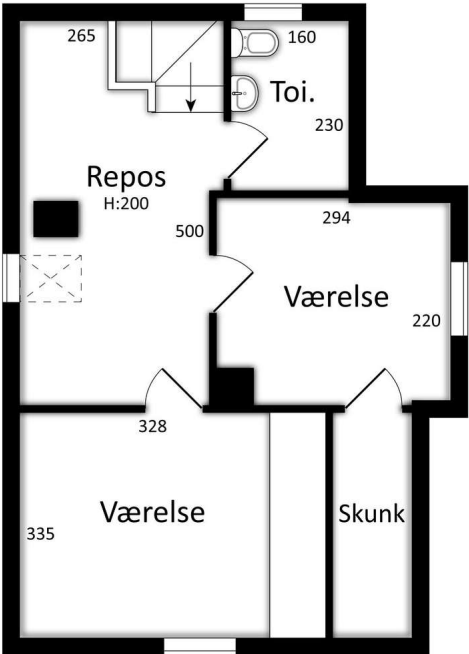
Stueplan



Stueplan



1. sal

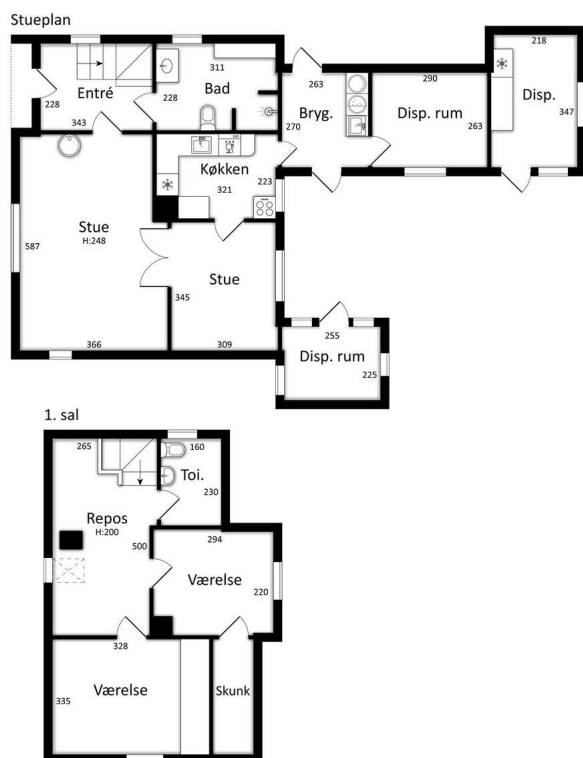


1. sal

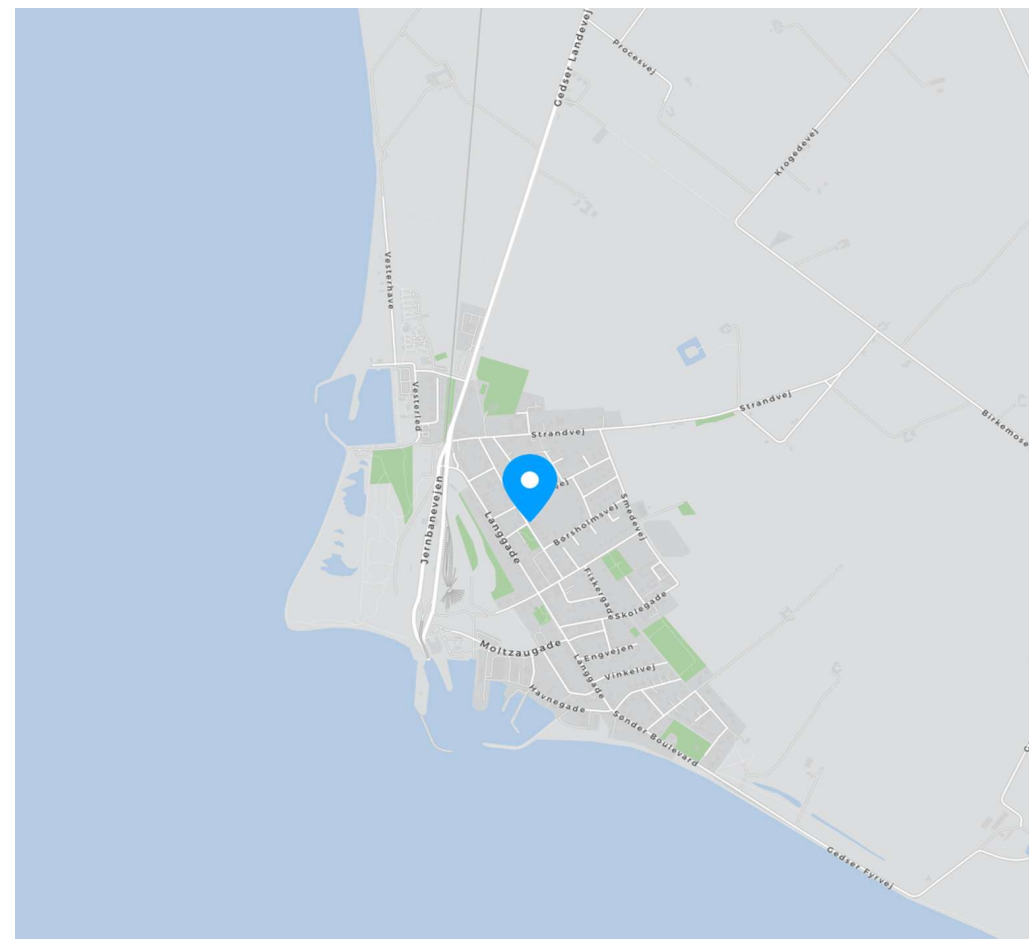
Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 27.04.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 27.04.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 2

Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 27.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.859 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgssopstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 22083
Ejerudgift/md.: kr. 1.023

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.379	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.704	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	607.201
Rottebekæmpelse	kr.	147	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.		
Kystbeskyttelse Gedser og Svinehavesø	kr.	282			
Husforsikring	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.271		

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 3.311 md. / 39.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.637 md. / 31.639 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: 08.04.2026
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Pr. Alexandrinegade 5, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 595.000	Sagsnr.: 22083 Ejerudgift/md.: kr. 1.023	Dato: 27.04.2026
<p><u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Gæld udenfor købesummen:</u></p>	

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 forurennet.

Brændeovn

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.

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.



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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk