

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 hus på landet - kan benyttes som flexbolig / fritidshus.

Gl. Landevej 18

4874 Gedser

Pris	599.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.328 kr.
Netto	2.651 kr.
Ejerudgift (md)	1.030 kr.
Boligareal	157 m ²
Carport	20 m ²
Udhus	32 m ²
Grundareal	814 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1897
Sagsnummer	25343
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ C + C

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 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 09.07.2026



Velkommen til Gl. Landevej 18

Søger du et hyggeligt sted på landet, evt. som flesbolig, hvor du kan have en god sommerhusudlejning (sælger har en lejeindtægt på ca. kr. 41.800 om året), så kunne dette skønne hus på landet måske være lige noget for dig.

Huset ligger på Sydfalster og er omkranset af smuk natur, her er skønne strande/kyst-områder lige i nærheden, Mod syd kommer man til Gedser, Marielyst strand og Gedesby Strand er også i området. Søger du et sted, hvor du kan slappe af fra hverdagens travlhed, så se mere her.

814 m2 flot anlagt have med god variation af træer, buske, græsplæne m.m. Grunden har flere dejlige steder/lækroge/terrasser, hvor man kan nyde den flotte udsigt over det smukke landskab. Området indbyder til lange cykelture, gåture m.m. God plads til at familien kan hygge med bål-/grill i de lune sommeraftener.

Huset er indrettet med: Entré med adgang til hyggeligt køkken med plads til spisebord. Dejlig opholdsstue med brændeovn og plads til både sofagruppe og spisebord. Adgang til dejlig udestue. Stort badeværelse med bruseniche, vaskemaskine, toilet og vaskarrangement. Bagindgang med god opbevaringsplads. Depotrum.

Førstesalen er udnyttet med: Møblerbart repos. Toilet. Stort værelse med god skabsplads. Værelse.

God udhusplads.

Carport.

Særdeles velegnet som flexbolig/sommerhus.

Ring og hør nærmere.

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: Anne Bogø Rasmussen

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 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 09.07.2026



Huset og det flotte landskab



Flot kig fra haven



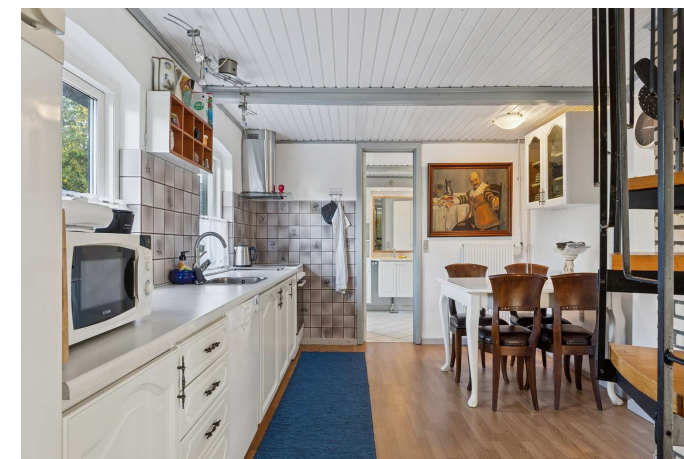
Dejlig lys stue



Stue/spisestue



Hyggelig udestue



Køkken med plads til spisebord

Adresse: Gl. Landevej 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 09.07.2026



Køkken og kig til entrè



Møblerbart repos



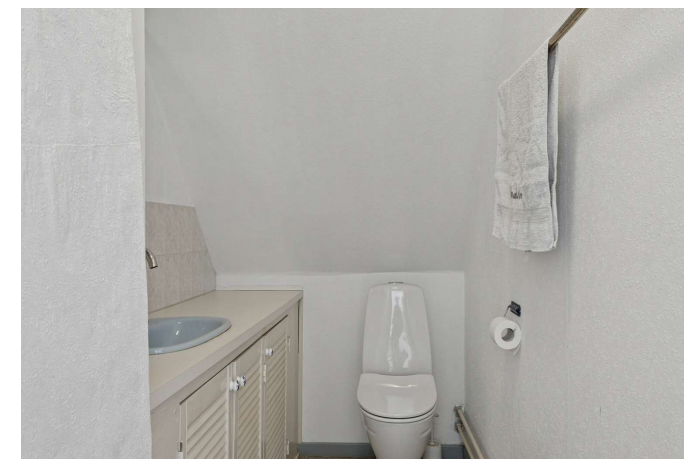
Værelse med skabsplads



Værelse



Værelse



Toilet på 1. sal

Adresse: Gl. Landevej 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

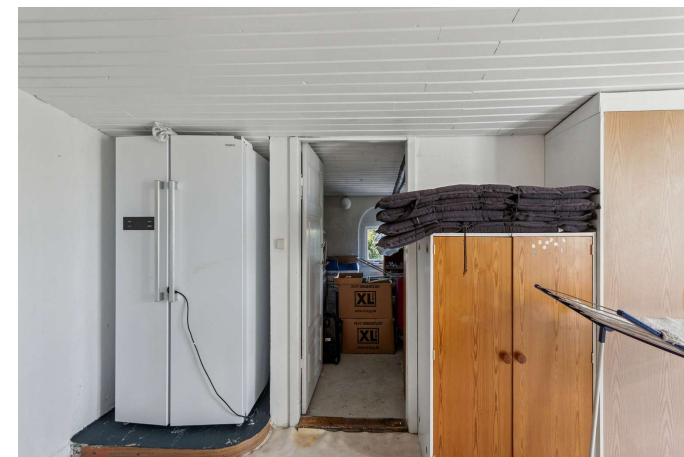
Dato: 09.07.2026



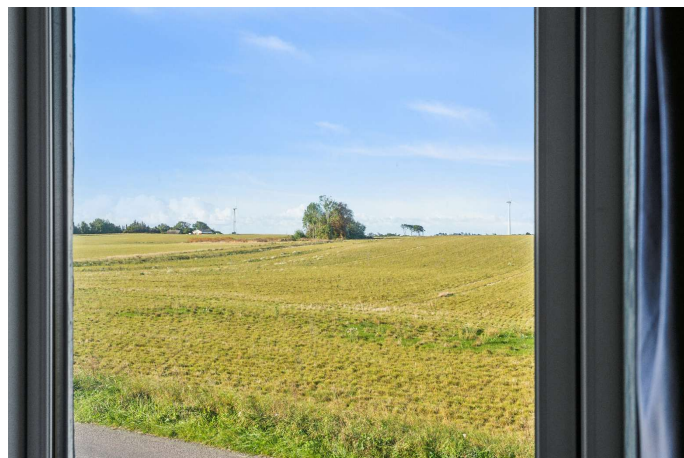
Badeværelse med plads til vaskemaskine



Bryggers



Depotrum



Udsigt



Del af haven



Terrasse

Adresse: Gl. Landevej 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 09.07.2026



Del af den dejlige have



Hyggelig have



Ejendommen



Huset



Terrasse ved udestuen

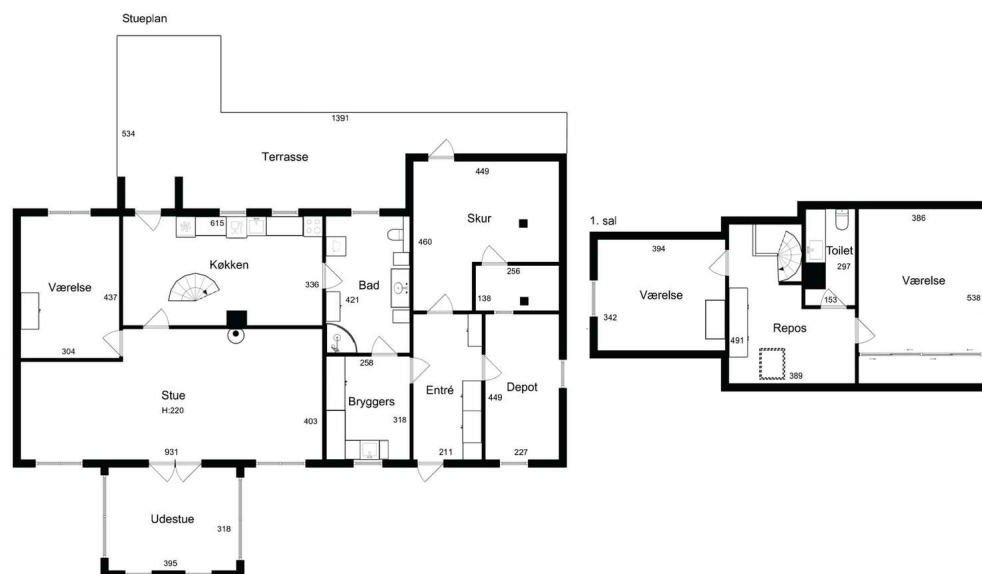


Ejendommen

Adresse: Gl. Landevej 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

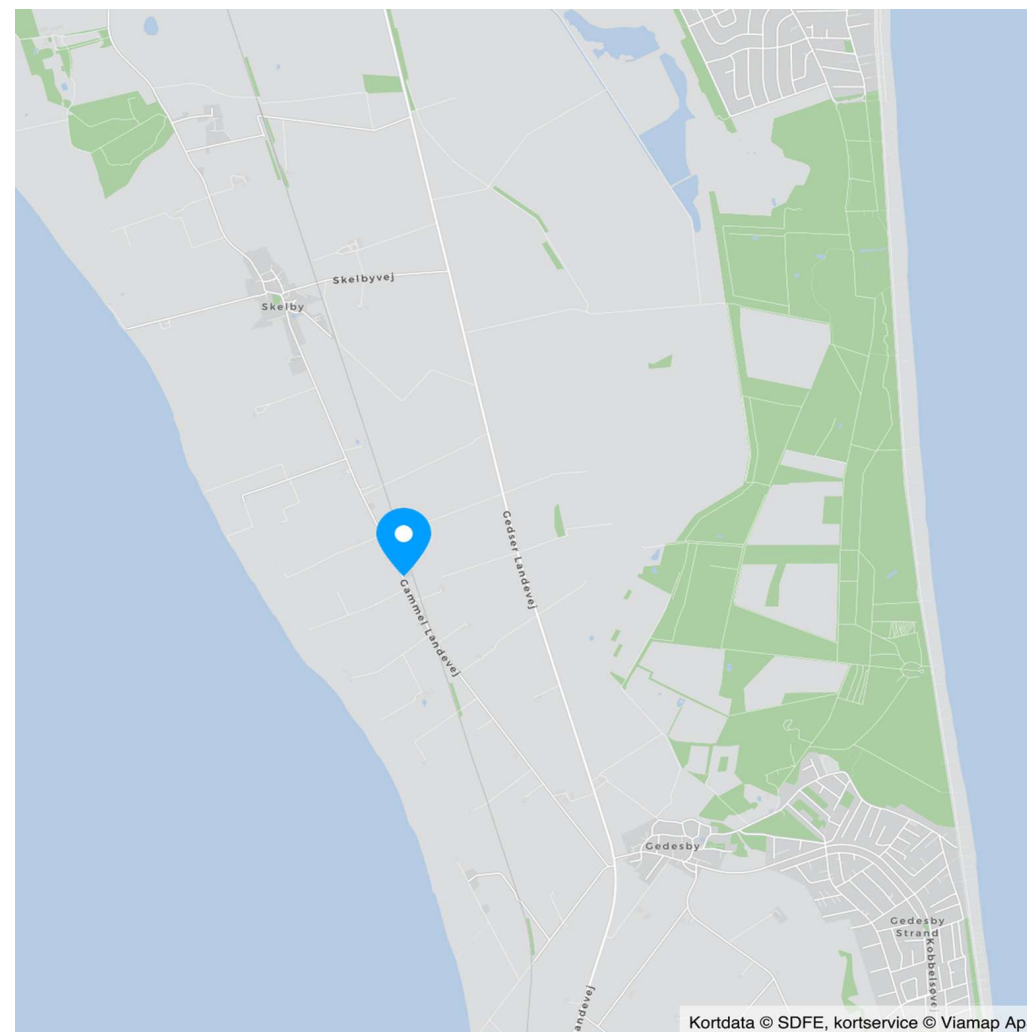
Dato: 09.07.2026



EFX

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Dato: 09.07.2026

Adresse: Gl. Landevej 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 09.07.2026

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: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.934 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum har været svarende til ca. 12.000,00 årligt.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C + C

Adresse: Gl. Landevej 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 599.000

Sagsnr.: 25343
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 09.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.481	Kontantpris	kr.	599.000
Grundskyld	kr.	1.361	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	613.867
Rottebekæmpelse	kr.	196	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.		
Husforsikring	kr.	4.565			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.361		

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 3.328 md. / 39.938 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.651 md. / 31.812 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: Gl. Landevej 18, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 599.000	Sagsnr.: 25343 Ejerudgift/md.: kr. 1.030	Dato: 09.07.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
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/pejseindsatsen 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.

Planer om kloakering:
Der gøres opmærksom på, at der er planer om spildevandskloakering inden for et par år, jf. skri-

velse fra Guldborgsund Kommune af 29.09.2025.

Guldborgsund Forsyning har oplyst, at tilslutningsbidraget med spildevand alene koster kr. 48.672,22 inkl. moms i 2025. Jf. mail af 29.10.2025.

Arbejdet på egen grund er for egen regning.



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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk