

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



Charmende hus i Gedesby, ideel som flexbolig

## Nybygade 6 4874 Gedser

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Pris            | 445.000 kr.        |
| Udbetaling      | 25.000 kr.         |
| Brutto          | 2.487 kr.          |
| Netto           | 1.981 kr.          |
| Ejerudgift (md) | 983 kr.            |
| Boligareal      | 111 m <sup>2</sup> |
| Garage          | 25 m <sup>2</sup>  |
| Grundareal      | 611 m <sup>2</sup> |
| Værelser        | 5                  |
| Antal plan      | 1                  |
| Byggeår         | 1874/1984          |
| Sagsnummer      | 25397              |
| Ejendomstype    | Villa              |
| Energimærke     | <b>G</b>           |



## 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: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026



På Nybygade 6 i hyggelige Gedesby finder du et utroligt charmerende hus, som kan fungere ideelt som flexbolig. Her er du beliggende i rolige omgivelser, og tæt på Sydfalsters fantastiske badestrand. Ikke langt herfra har du Gedesby sommerhusområde, Gedser by med indkøb, lystbådehavn og spisesteder.

Indretningen er som følgende:

Du træder ind i entréen hvor du finder trappen til førstesalen. Herfra har du adgang til stort værelse samt indgang til fin stue med plads til spisebordet. Herfra har du adgang til køkkenet hvorfra du finder badeværelset med brus, toilet og vask.

Fra køkkenet har du udgang til bryggerset med plads til vaskemaskine. Herfra udgang til hyggeligt overdækket areal (overdækning er ikke registreret på BBR).

På førstesalen finder du repos samt to gode værelser.

Udvendigt finder du god indkørsel, garage og diverse skurer (skurer og overdækning er ikke registreret på BBR).

Til huset er selvfølgelig også en hyggelig have.

Vi står klar med nøglerne, så tøv ikke med at kontakte os for en 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



Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026



Set fra haven



Have



Stue



Stue med spiseplads



Stue med spiseplads



Køkken



Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026



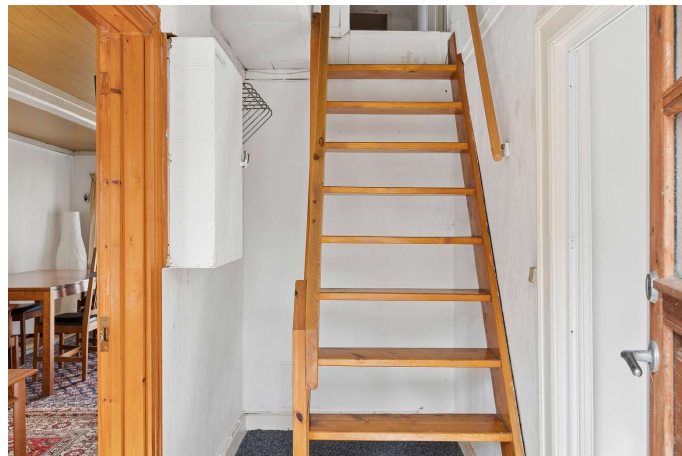
Værelse



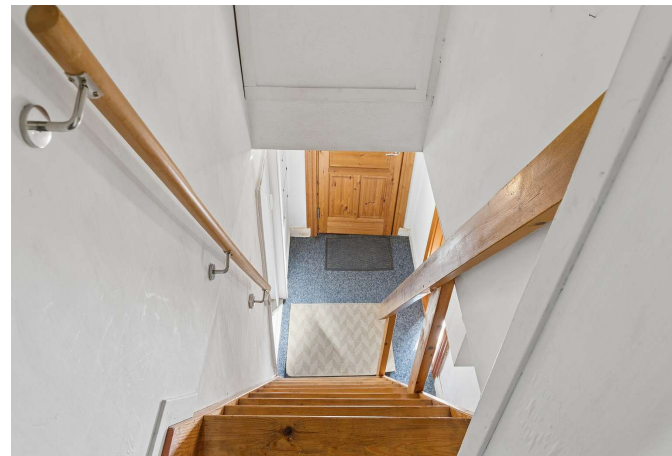
Badeværelse



Badeværelse



Entré med trappe til 1. sal



Trappe



Bryggers/fyrrum



Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026



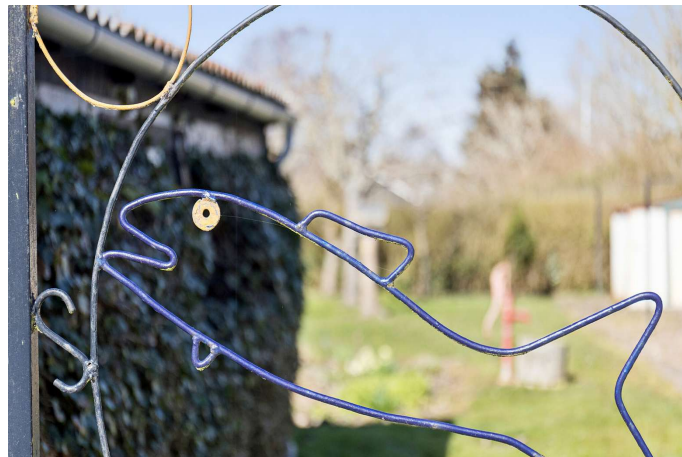
Overdækning



Overdækning



Overdækning



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026



Set fra vejen



Have

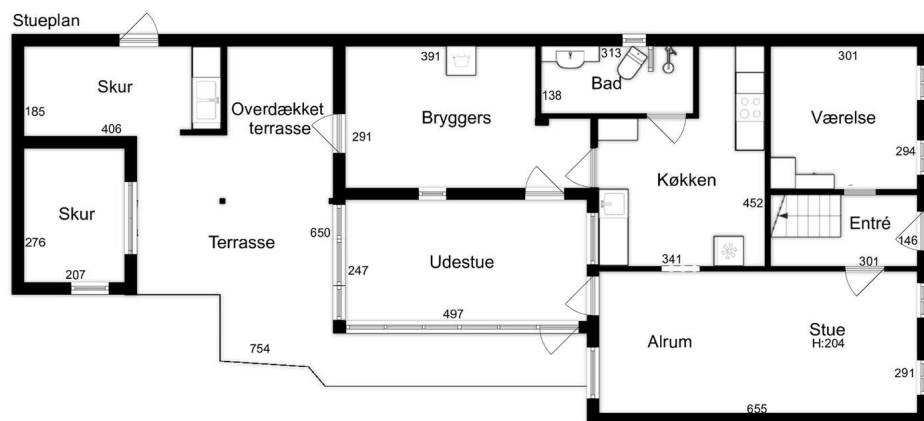


Set fra haven

Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

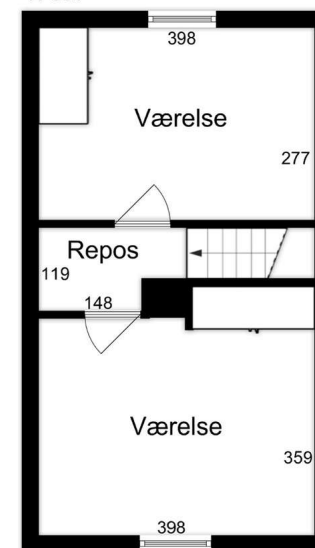
Dato: 11.08.2026



Stueplan



1. sal



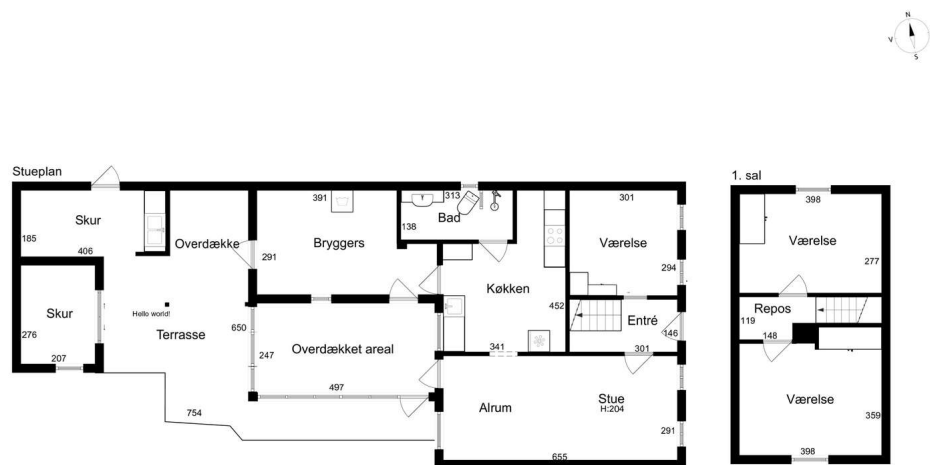
1. sal



Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

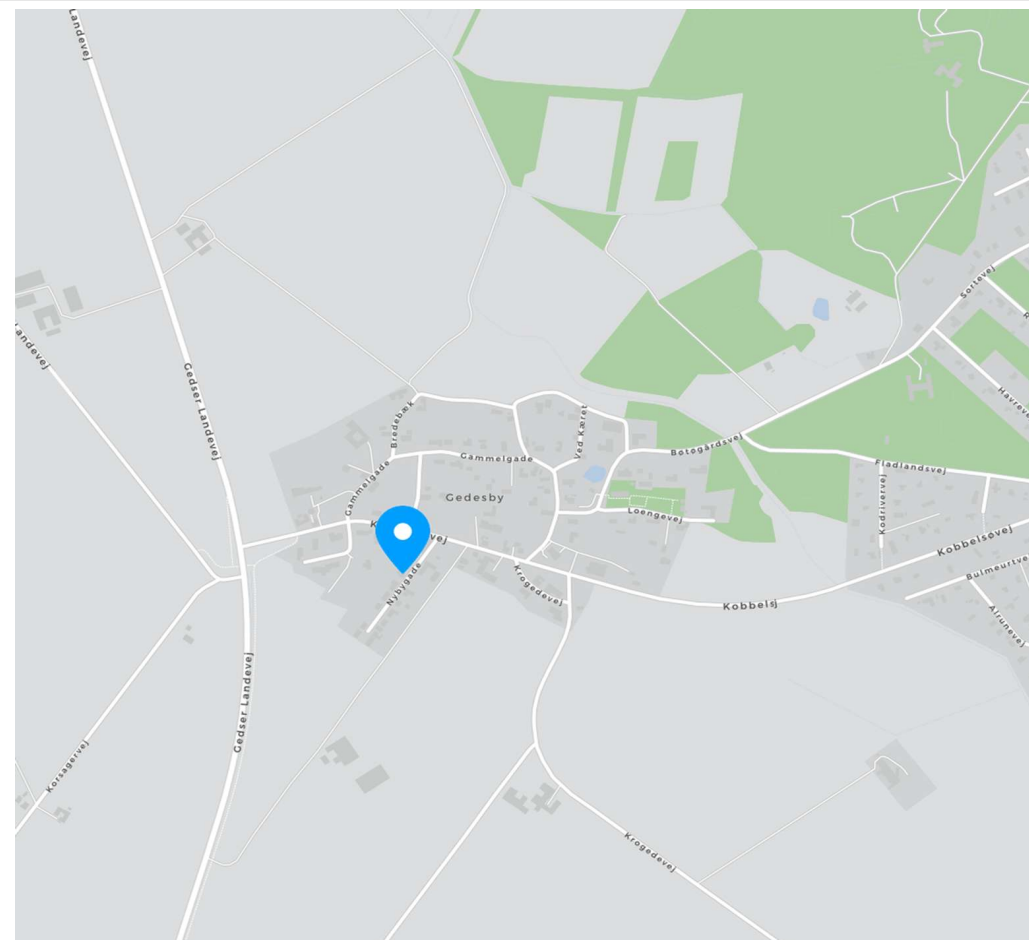
Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026



**EFXIT**  
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Dato: 11.08.2026

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Bevaringsværdi:  
Ejendommen har bevaringsværdi 5.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026

**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.

**Ejendommens forsyningsmæssige forhold**  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 46.800                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"  
  
Energimærkning: Energimærke G

**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.  
  
**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026

|                          |     |               |                                                                                                                                                                                                                                             |        |         |
|--------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                 |        |         |
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 1.326         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr.    | 445.000 |
| Grundskyld               | kr. | 1.412         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr.    | 4.550   |
| Renovation               | kr. | 3.758         | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr.    | 9.162   |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 160           | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr.    | 458.712 |
| Skorstensfejer. Anslået  | kr. | 1.000         | 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. | 4.138         |                                                                                                                                                                                                                                             |        |         |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     |               | kr.                                                                                                                                                                                                                                         | 11.794 |         |

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: 25.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.487 md. / 29.845 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.981 md. / 23.770 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: 09.07.2026  
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: 01.10.2025 - 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: Nybygade 6, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 25397  
Ejerudgift/md.: kr. 983

Dato: 11.08.2026

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 relaxeres 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 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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk