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



Velholdt rækkehus centralt i Gedser by

Danmarksgade 18
4874 Gedser

Pris	495.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.853 kr.
Netto	2.273 kr.
Ejerudgift (md)	1.200 kr.
Boligareal	100 m^2
Carport	20 m^2
Grundareal	363 m^2
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1902
Sagsnummer	25423
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	D

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: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026



På Danmarksgade 18 finder du et charmerende rækkehus dejligt centralt i Gedser by. Her er du beliggende tæt på lystbådehavn, færge til Tyskland og indkøb i den lokale brugs.

Ejendommen er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen med plads til overtøjet, herfra finder du trappe til første salen samt adgang til badeværelse med brus, toilet og vask.

Fra entréen har du også adgang til den rummelige vinkel stue hvor du her har plads til både sofaarrangementet og spisebordet. I god forbindelse med stuemiljøet har du køkkenet hvorfra du har videre udgang til overdækket areal og grunden. Fra stuen har du også adgang til udestuen (ikke registreret på BBR).

Første salen byder på mindre repos og hele tre gode værelser.

Udvendigt finder du en lille hyggelig have samt indkørsel med carport. Ydermere er der udhuse (Ikke registreret på BBR) med plads til opbevaring og haveredskaber mm.

Alt i alt et super charmerende og bestemt velholdt rækkehus som skal ses!

Vi står klar med nøglerne, så tøv endelig 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

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: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse

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

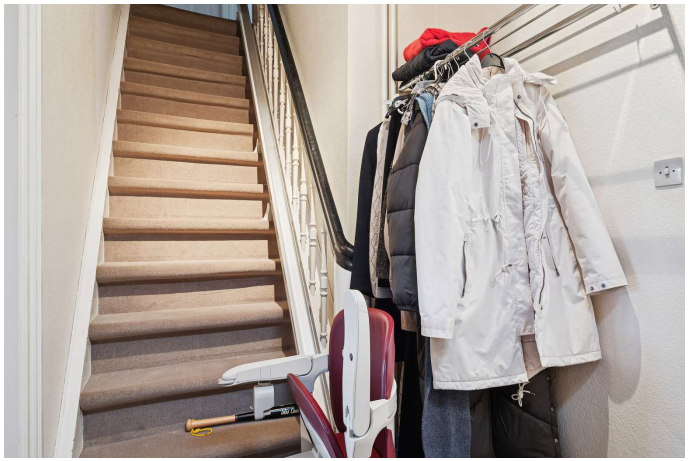
Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026



Udestue



Trappe



Soveværelse



Værelse



Værelse



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: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026



Udestue



Set fra haven



Terrasse



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

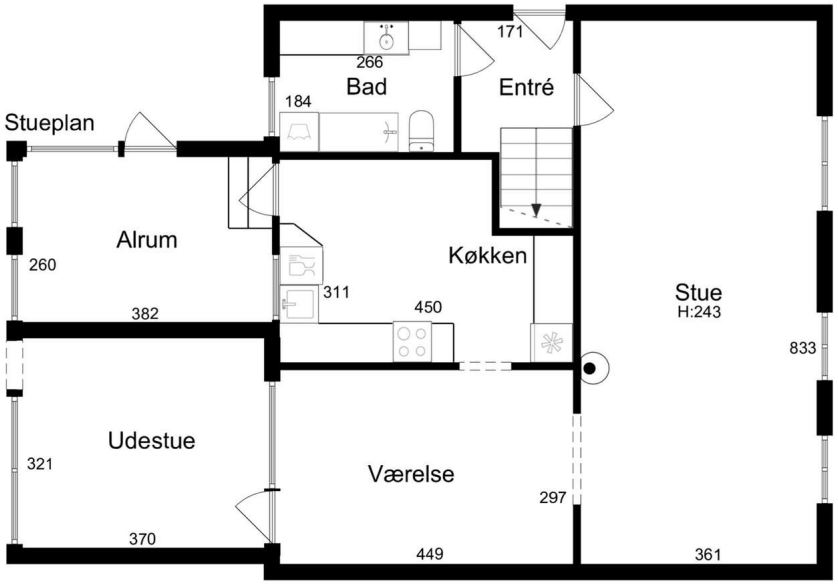
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

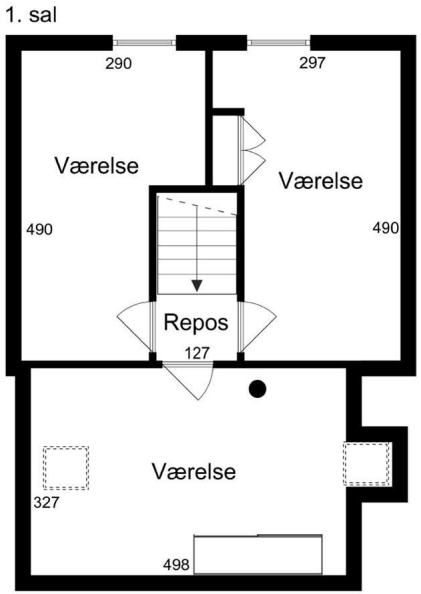
Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026



Stueplan



1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

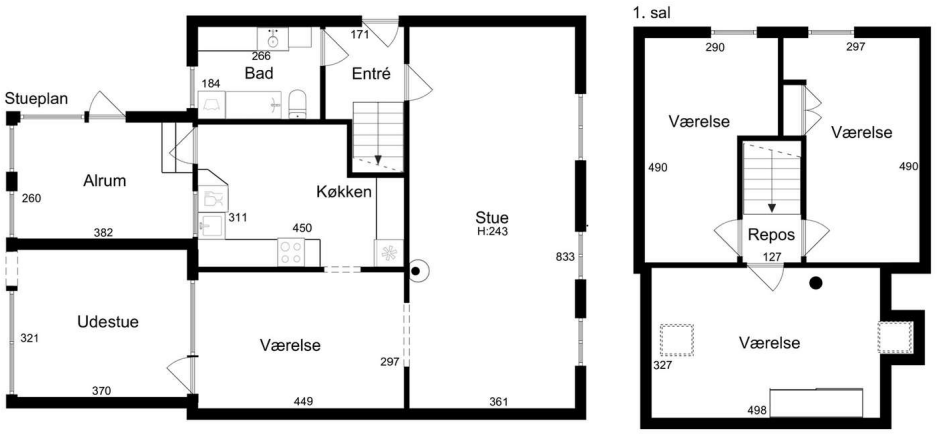
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

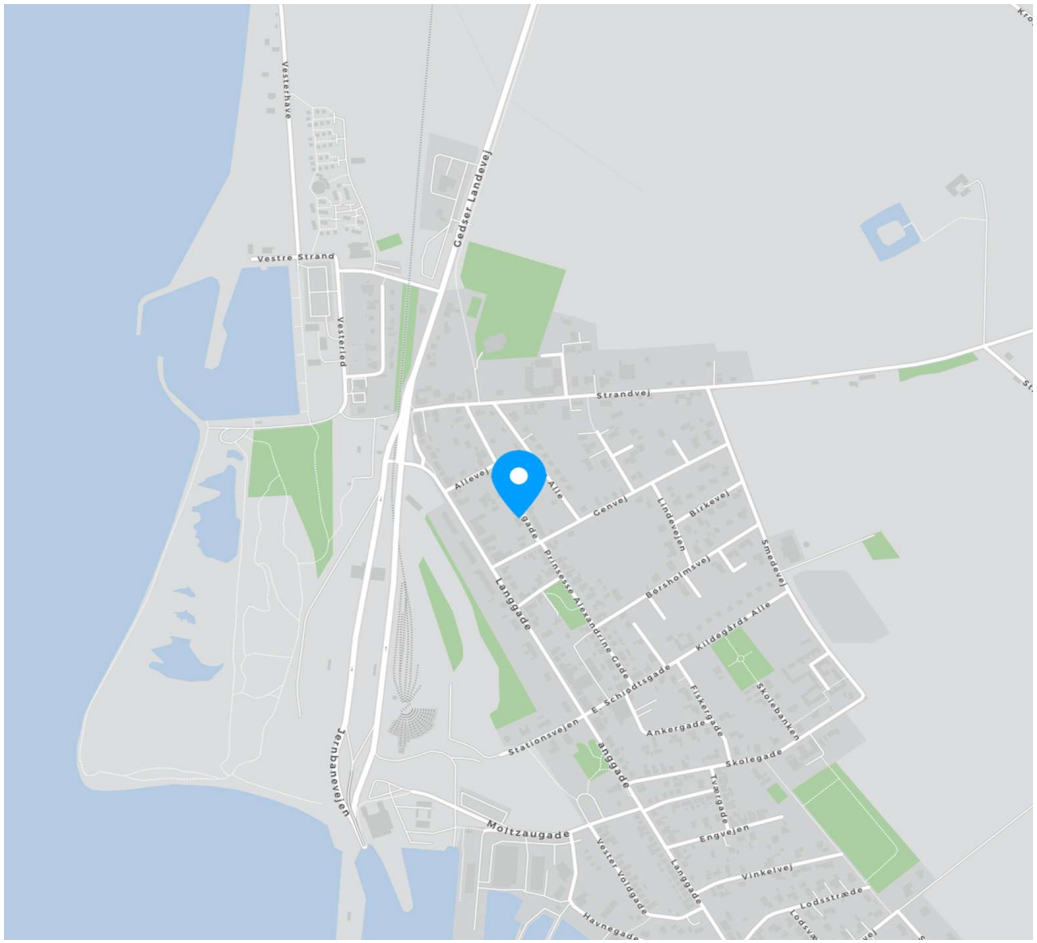
Adresse: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026



Alle plan (1x1)



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: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	7ed Gedesskov Huse, Gedesby
BFE-nr.:	3128512
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	300.000
Grundværdi:	84.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	240.000
Grundlag for grundskyld:	67.200

Arealer**

Grundareal:	363 m^2
Boligareal i alt:	100 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	20 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, brønd mv, vej mv
- Nr. 2: 18.03.1965 - Dok om dige og kystbeskyttelsesanlæg,
- Nr. 3: 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
Lokalplan 159 - Bevarende lokalplan - Gedser by

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

, Komfur (Gram), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Blomberg, VIRKER IKKE), Vaskemaskine (Electrolux)

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: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen - Eksisterende forsikring kan ikke overtages ved ejerskifte på samme vilkår.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Danmarksgade 18, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 25423
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.224
Grundskyld	kr.	1.068
Renovation	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	148
Kystbeskyttelse	kr.	208
Husforsikring	kr.	7.000
Skorstensfejer. Anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.406

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.753
I alt	kr.	506.603

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.853 md. / 34.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.273 md. / 27.274 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Danmarksgade 18, 4874 Gedser Kontantpris: kr. 495.000	Sagsnr.: 25423 Ejerudgift/md.: kr. 1.200	Dato: 17.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 311.000 Nr. 5: hovedstol kr. 230.000 Nr. 6: hovedstol kr. 148.500 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må 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.

Bestallingshavende advokat
Det er fra sælgers side et krav, at det er en bestallingshavende advokat, der berigtiger handlen for køber.



Virksomheden "Ejendomsmægler John Ole Hansen" har mere end 50 års ejendomsmæglererfaring på Lolland-Falster. John Ole overdrog i 2023 firmaet til Lasse Øster Dalsgaard, som driver det videre i den samme ånd, der har været det naturlige valg for kunder gennem flere generationer. Lasse er - ligesom John Ole - født og opvokset på Sydhavsøerne, og han driver i dag en selvstændig ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store ejendomsmæglerkæder, der er ejede af pengeinstitutterne.

- Jeg sætter stor pris på at være din lokale ejendomsmægler, fri og uafhængig. Det mener jeg, giver det bedste resultat for dig som kunde. På gensyn i butikken. Venlig 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