

REAL



## Langgade 87, 4874 Gedser

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>152</b>
Kontant	<b>195.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>999</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>461</b>
Byggeår/ombygget	<b>1910/1985</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **6003072**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026



## Flexbolig drøm eller investeringsprojekt? Her er muligheden til kun kr. 195.000

Der er huse, hvor man flytter direkte ind. Og så er der huse som Langgade 87 i Gedser.

Her skal arbejdshandskerne findes frem, traileren spændes efter bilen, og der skal ryddes godt og grundigt op, før boligen igen kan vise sit fulde potentiale. Men for den køber, der kan se muligheder frem for udfordringer, gemmer der sig her en sjælden chance.

For blot kr. 195.000 får I hele 152 m<sup>2</sup> bolig midt i Gedser – Danmarks sydligste by, omgivet af hav, strand og noget af Falsters smukkeste natur.

Boligen trænger til en gennemgribende kærlig hånd. Det er der ingen grund til at lægge skjul på. Til gengæld får I et hus med masser af plads og mulighed for at skabe præcis den bolig, I drømmer om. Måske en hyggelig flexbolig, hvor weekender og ferier kan nydes langt væk fra hverdagens tempo. Måske et udlejningsprojekt, hvor værdien skabes gennem renovering og nytænkning. Eller måske et sted, hvor I kan realisere drømmen om at skabe noget helt fra bunden.

Indretningen byder på flere værelser fordelt på to plan samt opholdsrum, køkken, badeværelse og bryggers. Huset kræver en betydelig indsats, men kvadratmeterne er her, og mulighederne er mange.

### 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: Jakob T. Nielsen

---

Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026

---

### Og så er der beliggenheden.

Gedser er et sted, hvor man stadig kan høre vinden i træerne og bølgerne mod kysten. Her er højt til himlen, lange gåture langs stranden og en natur, som skifter karakter med årstiderne. På få minutter kan I stå ved vandet, opleve fuglelivet ved Gedser Odde eller nyde den særlige ro, som mange forelsker sig i, når de først lærer området at kende.

Det er netop derfor, mange søger mod Sydfalster, når de leder efter en flexbolig. Her får man natur, fred og plads omkring sig – uden at skulle betale millionbeløb for det.

Vi ønsker at være ærlige omkring ejendommen. Dette er ikke et projekt for den, der leder efter en hurtig indflytning. Men hvis I har lysten til at skabe noget selv og kan se charmen bag arbejdet, så kan Langgade 87 udvikle sig til noget ganske særligt.

For nogle vil det ligne et hus, der trænger til meget arbejde.

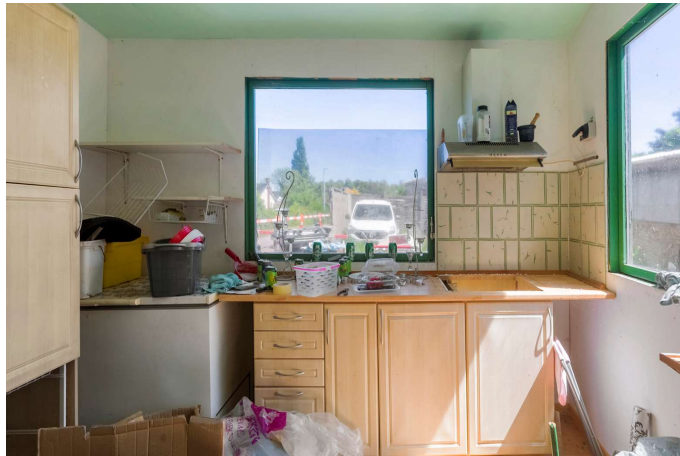
For andre vil det ligne en mulighed.

**Velkommen til Langgade 87 i Gedser – 152 m<sup>2</sup> bolig med masser af potentiale og en pris, der giver plads til drømmene.**

Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026



Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026

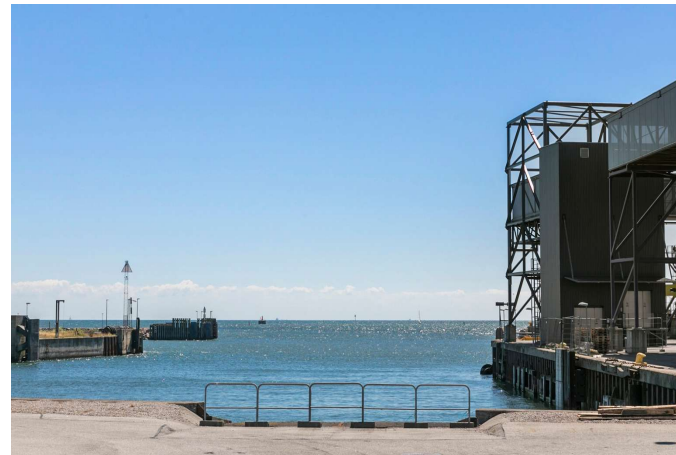




Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

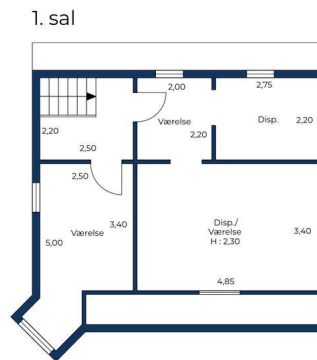
Dato: 12.06.2026



Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
 Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
 Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026

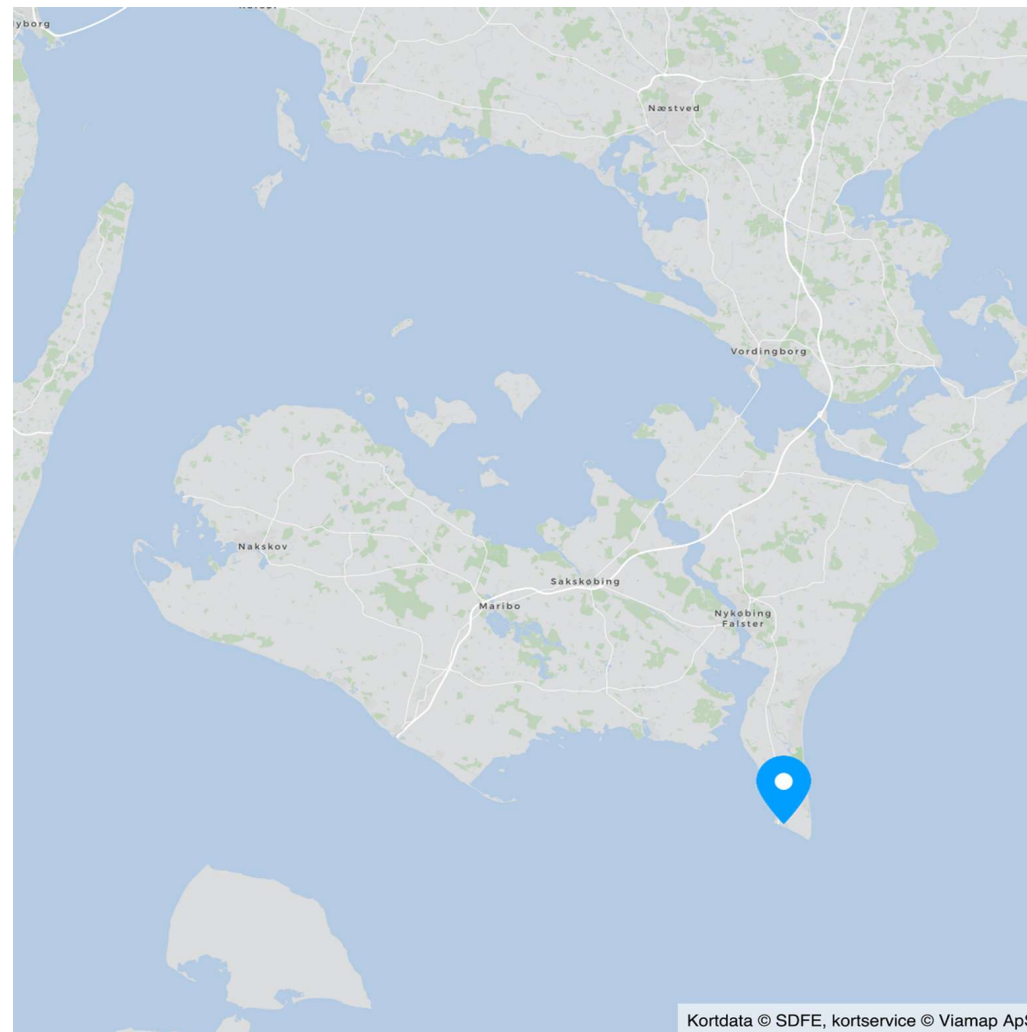
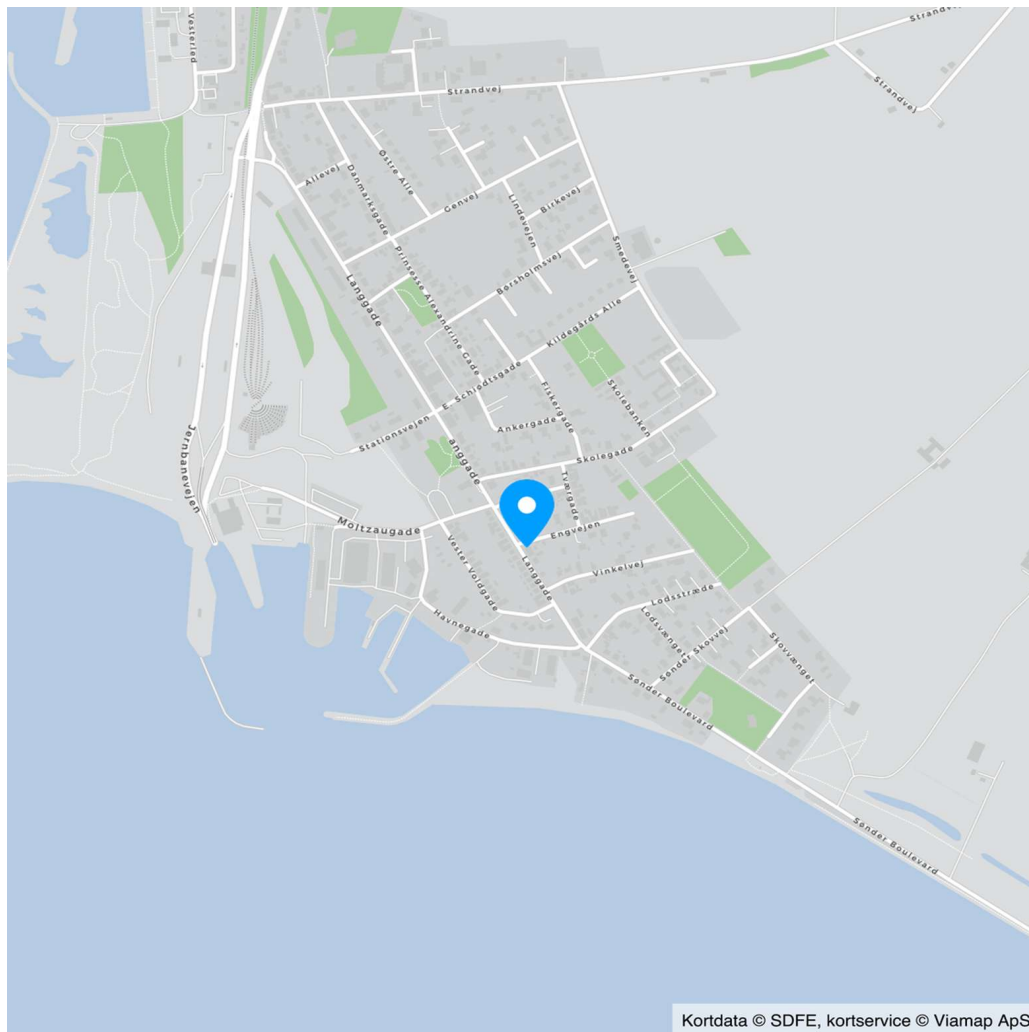




Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026



Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	3t Gedesskov Huse, Gedesby
BFE-nr.:	3128130
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1910/1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	410.000
Grundværdi:	82.100
Grundlag for ejd. værdiskat:	328.000
Grundlag for grundskyld:	65.680

**Arealer\*\***

Grundareal:	461 m <sup>2</sup>
- heraf vej	181 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	152 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 01.04.1852 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
- Nr. 2: 18.03.1965 - Dok om dige og kystbeskyttelses anlæg,  
- Nr. 3: 16.05.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
- Nr. 4: 14.04.1987 - anm byrder Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan GEDS BE4 - Blandet bolig og erhverv - Gedser  
Lokalplan 159 - Bevarende lokalplan - Gedser by

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer skal forventes at skulle smides ud.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Bobestyrer har frameldt alle tilvalgs dækninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.402 Forbrug: 20 Mwh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Ejendommen er beliggende i byzone**

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

**Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:**

1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.
3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rengjort og ryddet for effekter.
5. Køber afholder evt. udgifter til genåbning af el, vand og varme.

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 salgsoptstillingens 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 E



Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.673	Kontantpris	kr.	195.000
Grundskyld	kr.	1.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.050
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Husforsikring (sælgers præmie)	kr.	5.516	Genåbning vandværk	kr.	1.875
			I alt	kr.	207.425
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.991			

**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 1.042 md. / 12.501 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 831 md. / 9.971 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.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Langgade 87, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 195.000

Sagsnr.: 6003072  
Ejerudgift/md.: kr. 999

Dato: 12.06.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 365.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 408.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

### Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



### Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.