



**REAL**

## Gl. Landevej 76+74, Stavreby, 4874 Gedser

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>103</b>   |
| Kontantpris | <b>2.695.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.437</b>         | Grund m2    | <b>3.647</b> |
| Byggear     | <b>1863</b>          | Energimærke | <b>B</b>     |

Sagsnr. **6002991**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

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



# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

**REAL**

Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026



## Beskrivelse:

### Gl. Landevej 76, 4874 Gedser – energimærke B, loft til kip, gulvvarme og unikt kornmagasin

Velkommen til en ejendom med en sjælden kombination af historie, lys og moderne komfort. På Gl. Landevej 76 får du et indbydende hjem med energimærke B, beliggende midt i det åbne Sydfalsterske landskab – og med mulighed for at tage en gåtur ned til Stavreby Strand, hvor kyststemningen og naturen bliver en helt naturlig del af hverdagen.

Her får du en bolig, der fungerer i praksis, men som samtidig har wow-effekt i de rum, man lever mest i. Og som prikken over i'et følger et gammelt kornmagasin, der giver ejendommen karakter og masser af muligheder. Taget på begge bygninger er desuden ca. 15 år gammelt, hvilket bidrager til den trygge helhed.

Boligen er oplagt til dig eller jer, der ønsker kvalitet og komfort i hverdagen – hvor rummene hænger naturligt sammen, og hvor de små luksusdetaljer gør en mærkbar forskel. Her får du plads til at leve lidt mere "egoistisk" på den gode måde, med ro, lys og lækkerhed som en del af hverdagen – og med muligheden for også at bruge ejendommen som **flexbolig**, hvis drømmen er et fristed med højt niveau, tæt på naturen og kyststemningen.

I gamle bøger beskrives ejendommen således "i 1863 blev der opført et kornmagasin ved landevejen øst for Stavreby Strand. Herfra blev landbrugsprodukter fra Gedsergård udskibet via Stavreby Udskebingssted, og gennem tiden har magasinet været knyttet til både kornhandel og købmænd. Købmandsforretningen ved magasinet blev nedlagt i 1943" en historie, der i dag giver ejendommen en helt særlig identitet og atmosfære.

## 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: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026

### Stueplan – store oplevelser og gulvvarme i hverdagens vigtigste rum

Du bydes velkommen i en lækker hall med god plads til overtøj og opbevaring – og ikke mindst gulvvarme, som giver en skøn og lun komfort fra første skridt. Fra hallén åbner huset sig op mod det store opholdsrum, der uden tvivl bliver hjemmets naturlige samlingspunkt.

Her imponerer boligen for alvor: Stuen har en fantastisk loftshøjde på ca. 4,5 meter, hvilket giver en helt særlig rumfornemmelse med lys, luft og en fornemmelse af at bo "stort" – uden at det føles upersonligt. Her er der plads til både sofagruppe, læsehjørne og gæster, og rummet er oplagt til hyggelige aftener og samvær. Også her er der gulvvarme, hvilket gør rummet ekstra behageligt – især i de kolde måneder.

Køkkenet ligger i naturlig forbindelse med alrum/spisepladsen og er både stilrent og funktionelt med gode arbejdsflader og masser af opbevaring. Her er der plads til at lave mad og være sammen samtidig – og igen er komforten i top med gulvvarme i køkken/alrum.

På stueplan finder du desuden 2 gode værelser, som kan bruges præcis efter behov. Stueplan fuldendes af et badeværelse, og også her er der naturligvis gulvvarme, som giver den der lille "hverdagsluksus", man hurtigt ikke vil undvære.

### 1. sal – synlige bjælker og en soveafdeling med "hotelstemning"

Førstesalen er noget helt særligt og fuld af karakter. Heroppe mødes du af en hyggelig repos, der er oplagt som kontorplads, kreativt hjørne eller blot et roligt område væk fra stueplan.

Der er et stort og indbydende soveværelse, hvor loftshøjden er over 3 meter – og det føles virkelig fantastisk. Kombinationen af højden, lyset og den rolige stemning giver en fornemmelse af kvalitet og luft, man sjældent oplever. På 1. sal findes også boligens andet badeværelse, hvilket gør huset ekstra praktisk – både i hverdagen og når man har gæster.

### Udeliv og beliggenhed – åbne marker og stranden kan nås på gåben

Ejendommen ligger med en skøn følelse af frihed omkring sig. Her er åbne marker, et flot lys hele dagen og en ro, der mærkes med det samme. Haven giver plads til både sol og læ – og den helt særlige bonus er, at du kan gå ned til Stavreby Strand og nyde vandet, naturen og det sydfalsterske tempo. Der er pragtfuld udsigt over markerne, fantastisk himmel og man er helt ugenert, når man sidder på den skønne terrasse.

### Energi:

Boligen har energimærke B, hvilket er rigtig flot for en ejendom i denne type og alder.

Der er radiatorer i boligen, og som en ekstra komfort er der gulvvarme i entré, køkken, stue og badeværelser. Energirapporten angiver et årligt varmeforbrug beregnet til ca. 1.449 liter fyringsolie og en årlig beregnet varmeudgift på ca. 11.400 kr.



Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026



Hall med gulvvarme (også i badeværelse, stue og køkken)



Stue



Stue med fantastisk udsigt til marker



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum



Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026



Køkken alrum



Værelse 1 i stueplan



Værelse 2 i stueplan



Badeværelse i stueplan



Trappe til 1. sal



1. sal



Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026



1. sal



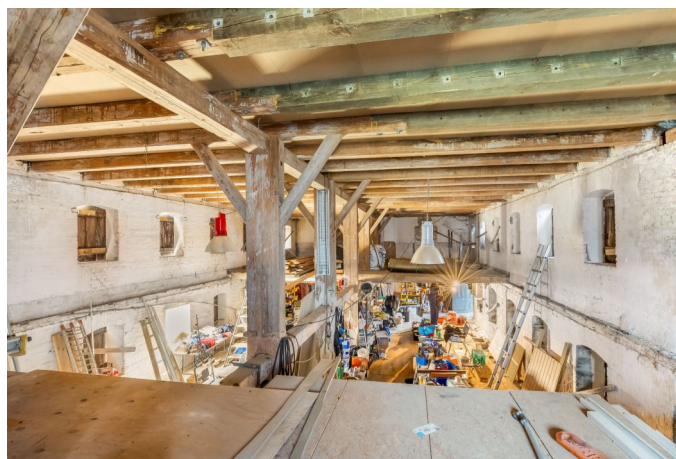
Soveværelse på 1. sal



Badeværelse på 1. sal med brus



Disponibelt rum i ladebygningen



Disponibelt rum i ladebygningen

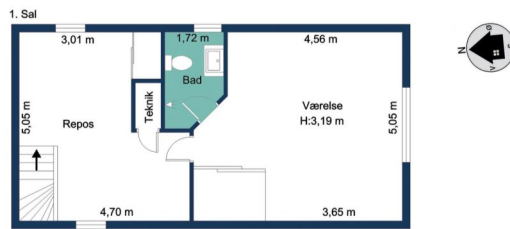


Ladebygningen - virkelig smuk bygning

Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

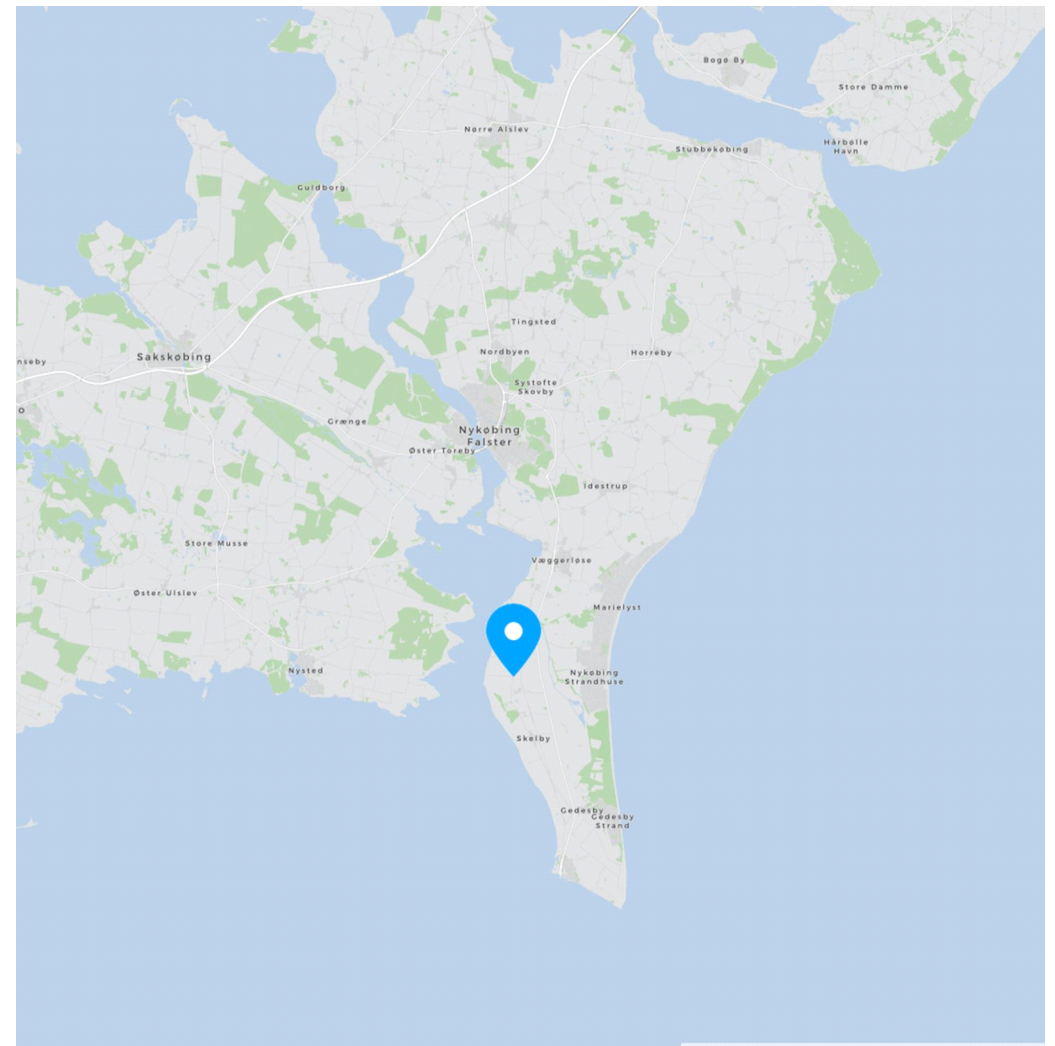
Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 8 b Stavreby By, Skelby m.fl.  
BFE-nr.: 3133134  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Sydfalster Vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1863

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 713.000 kr.  
Grundværdi: 265.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 570.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 212.000 kr.

#### **Arealer\***

Grundareal: 3.647 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 836 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 103 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 15 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Udhus: 90 m<sup>2</sup>  
Gl kornmagasin: 171 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 11.12.1874 Dok om vej mv  
Nr. 2 lyst d. 28.12.1932 Dok om byggelinier mv

#### **Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:**

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2026)  
Ejendomsværdi: 713.000 kr.  
Grundværdi: 265.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 570.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)  
Grundlag for grundskyld: 212.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

#### **Boligskat 2026:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Wasco vinkøleskab, Bosch køle/fryseskab, Miele mikro/kombiovn m. varmeskuffe, Miele ovn, Siemens opvaskemaskine, Bosch kogeplade, Thermex emhætte, Hisense vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab:  
Særlige forhold ved forsikringen:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 1.449,00 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælger oplyser at bruge ca. 1600-1700 liter olie om året.

#### 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: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ejerudgifter:**

Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgsund  
Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

##### **Spildevandsplaner:**

Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil afholdes af køber.

##### **Særligt:**

Ejendommen består af adressen Gl. landevej 76, 4874 Gedser med 3 tilhørende matrikler. Derudover består ejendommen af adressen Gl. Landevej 78, 4874 Gedser med tilhørende 3 matrikler. Der har tidligere ligget en ejendom på nr. 78, som er revet ned og nu benyttes som have.



Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                 | Pr. år    | Kontantbehov ved køb                                          |     |           |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat               | kr. 2.909 | Kontantpris/udbetaling                                        | kr. | 2.695.000 |
| Husforsikring                   | kr. 5.500 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                              | kr. | 10.510    |
| Tømning hustank 2026            | kr. 896   | Tinglysningsafgift af skødet                                  | kr. | 18.050    |
| Skorstensfejning 2026 ansl.     | kr. 661   | Omkostninger til berigtigelse                                 | kr. | 4.500     |
| Rottebekæmpelse 2026 ansl.      | kr. 150   | Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået | kr. | 2.500     |
| Renovation standardløsning 2026 | kr. 3.758 | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                  | kr. | 6.250     |
| Foreløbig grundskyld 2026       | kr. 3.371 | I alt                                                         | kr. | 2.736.810 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

17.245

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.521 md./ 174.253 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.781 md./ 141.368 år v/25,10%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank eller Spar Nord.





Adresse: Gl. Landevej 76, Stavreby, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991  
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 29.01.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art                    | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|---------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F5K FlexLån® | Kontantlån      | 453.571  | 452.353      | 449.627       | DKK              | 0,8                | 39.341        | 16,25        | 4,77 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

# 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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.