



REAL

## Gammelgade 7, Gedesby, 4874 Gedser

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>202</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.495</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.759</b>
Byggeår/ombygget	<b>1892/2006</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6002990**

**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: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026



## Charmerende stråttækt bindingsværksejendom med fleksibel indretning – ideel til to familier eller flexbolig

På Gammelgade 7 i hyggelige Gedesby finder I en stemningsfuld og rummelig ejendom med masser af sjæl, historie og anvendelsesmuligheder. Her udbydes en sjældent udbudt bolig, der kombinerer klassisk landidyl med en fleksibel indretning, som gør den oplagt til både helårs- og fritidsbrug. Ejendommen fremstår med klassisk bindingsværk og et smukt stråtag, som er fornyet i 2008, og understreger den autentiske charme, man drømmer om i denne type bolig. Huset er oprindeligt opført i 1892 og er løbende moderniseret, senest med større renovering i 2006, hvilket giver en god balance mellem det originale udtryk og nutidens komfort.

Boligen rummer hele 202 m<sup>2</sup> bolig og er særligt interessant, da den tidligere har været anvendt som to boligenheder. Her er hele 6 værelser, 2 stuer, 2 køkkener og 2 badeværelser. Planløsningen gør det fortsat let at opdele ejendommen igen, da det 2 boligenheder ligger adskilt med en dør imellem. Dette åbner op for en lang række anvendelsesmuligheder – eksempelvis til to familier, flere generationer eller et vennepar, der ønsker at dele bolig med mulighed for privativ. Indvendigt byder boligen på en skøn kombination af modernisering og klassisk landhusstemning. Synlige bjælker, lyse rum og hyggelige opholdsarealer skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er flere opholdsrum og stuer, som giver god plads til samvær, ligesom der er funktionelle køkkenområder og hele to badeværelser – en klar fordel ved opdeling i flere enheder. Den hyggelige brændeovn fungerer som naturligt samlingspunkt og bidrager til den autentiske stemning.

Udenfor mødes I af en stor, lukket gårdhave, som skaber et privat og solrigt uderum. Her er god plads til både afslapning, udeliv og hyggelige stunder med familie og venner i rolige omgivelser. Opvarmningen sker via 2 luft/luft varmepumper kombineret med brændeovn, hvilket giver en fleksibel og fornuftig varmøkonomi, og boligen har energimærke C.

Kort sagt får I her en ejendom med sjæl og karakter – og ikke mindst en bolig med mange muligheder. Uanset om I søger en delebolig, flexbolig, flerfamiliebolig eller en skøn base tæt på vandet, er Gammelgade 7 et oplagt valg.

### 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: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026



Facade



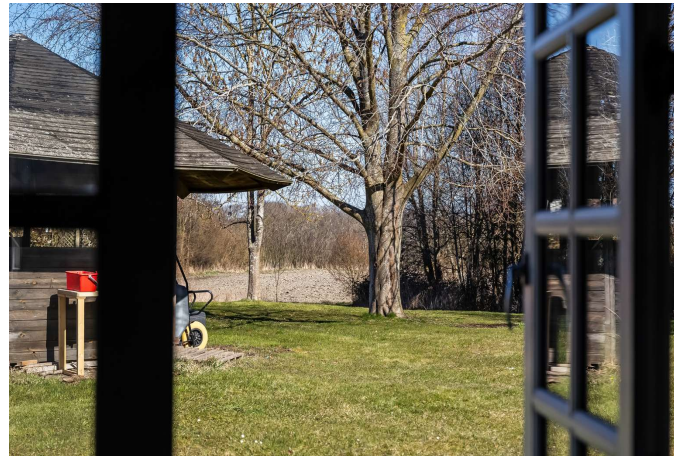
Køkken 1 i stor lejlighed



Stue i stor lejlighed



Stue i stor lejlighed



Udsigt



Stue i stor lejlighed

Adresse: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026



Badeværelse i stor lejlighed



Soveværelse i stor lejlighed



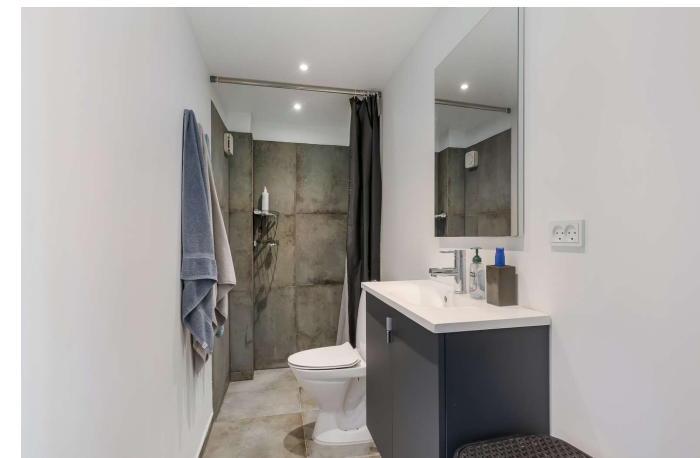
Soveværelse i stueplan stor lejlighed



Entré i lille lejlighed



Køkken 2 i lille lejlighed



Badeværelse i lille lejlighed

Adresse: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026



Soveværelse i lille lejlighed



Stue i lille lejlighed



Have



Indkørsel



Stråtag fra 2008



Tæt på Gedesby strand



Adresse: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

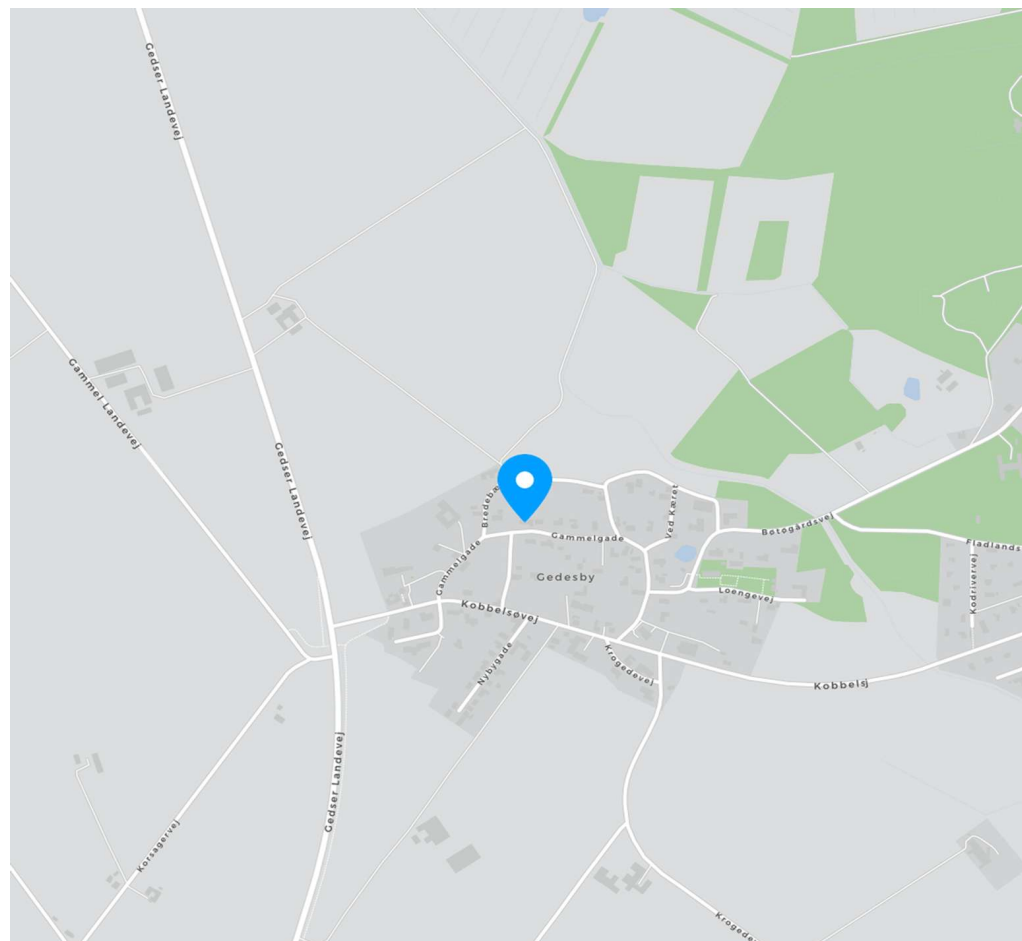
Dato: 10.04.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning stueplan





Adresse: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	13b Gedesby By, Gedesby
BFE-nr.:	3126396
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1892/2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	751.000
Grundværdi:	233.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	600.800
Grundlag for grundskyld:	186.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.759 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	202 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: 20.09.1988 - Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag  
- Nr. 4: 15.01.2019 - Vedtægt for Det Falsterske Digelag

**Planer**

Kommuneplan GEDS BE2 - Afgrænset landsby - Gedesby  
Lokalplan 168 - Bevarende lokalplan Gedesby

Tilbehør:

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

, (Hårde hvidevarer i køkkenerne medfølger.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 9.134 kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er 2 luft/luft varmpumper.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:  
Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

BBR-arealer:

Bygning nr. 2 forefindes ikke på ejendommen.

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.064	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.964	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Rottebekæmpelse 2026 ansl.	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.316.916
Husforsikring ansl.	kr.	8.000			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 17.936

**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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.143 md. / 85.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.692 md. / 68.307 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Gammelgade 7, 4874 Gedser  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 6002990  
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.04.2026

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:

# 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.