



REAL

Skelbyvej 6, 4874 Gedser

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	79
Kontant	325.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.526	Grund m ²	2.377
Byggeår	1920	Energimærke	G

Sagsnr. **6003138**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / 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: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026



Skjult grøn oase på stor dobbeltgrund – tæt på strand og natur i Skelby

Er du på udkig efter en ejendom, hvor beliggenheden, grunden og mulighederne er i højsædet? Så er denne charmerende ejendom i hyggelige Skelby på Sydfalster et oplagt bud. Her får du en stor, ugeneret dobbeltgrund med en mindre bolig, der rummer potentiale til at blive en rigtig perle – hvad enten drømmen er et fristed som flexbolig eller en hyggelig helårsbolig.

Ejendommen ligger godt gemt fra vejen, og allerede ad den bugtede indkørsel fornemmer man den særlige stemning. Her åbner sig en skøn, grøn oase med græsarealer, frodig randbeplantning og masser af privatliv. Den store grund giver god plads til både afslapning, haveglæde og udeliv, og her er rig mulighed for at skabe sit helt eget fristed i fredelige omgivelser.

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: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026

Boligen er af beskeden størrelse og trænger til en gennemgribende kærlig hånd, men har et godt, nyere tegltag og et fint udgangspunkt for den, der har lyst og evner til at sætte sit eget præg på ejendommen.

Huset indeholder en mindre entré med trappe til førstesalen, hyggelig stue med både varme-pumpe og brændeovn samt et soveværelse. Hertil kommer et enkelt, primitivt køkken med adgang til en udestue under opbygning og et stort, ældre badeværelse med god plads. På førstesalen findes en lille repos og yderligere to værelser.

Ved huset er der etableret en nyere overdækket terrasse, hvor man kan nyde haven og de grønne omgivelser i læ for vind og vejr. På grunden findes desuden et træudhus til haveredskaber og opbevaring.

Huset er tilsluttet Sydfalster Vandværk og har afløb til offentlig kloak – så der er ingen skjulte overraskelser!

Skelby – et lille landsbysamfund omgivet af noget af Sydfalsters dejligste natur

Beliggenheden er en væsentlig del af ejendommens charme. Skelby er en hyggelig, lille landsby på Sydfalster, hvorfra der er omkring 1.000 meter til Skelby Strand. Her kan man nyde vandet, den friske havluft og de rolige omgivelser langs kysten.

Området indbyder til lange gåture og cykelture ad de små landeveje gennem et smukt landskab med marker, skove og hyggelige landsbyer. Undervejs møder man de lokale vejboer med årstidens frugt og grønt, som er med til at understrege den særlige stemning på Sydfalster.

Få kilometer fra ejendommen ligger Bøtøskoven og Marielyst Enge med et rigt fugleliv og dejlige naturoplevelser. Samtidig er der kort afstand til Østersøkystens omkring 20 kilometer lange, hvide sandstrand, hvor der er rig mulighed for badeture, strandliv og afslapning.

Her er med andre ord de helt rigtige rammer for dig, der holder af natur, strand og vand, og som gerne vil have et fredeligt sted at trække sig tilbage til.

Ejendommen kræver en indsats, før den står færdig, men til gengæld får du en stor og dejlig grund, en ugeneret beliggenhed og muligheden for at skabe noget helt særligt efter egne ønsker.

En spændende mulighed for den kreative køber, der vægter beliggenhed, natur og privatliv højere end et færdigrenoveret hus.

Adresse: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Udestue

Adresse: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026



1. sal



Udsigt fra 1. sal



1. sal



Udsigt fra 1. sal



Grunden

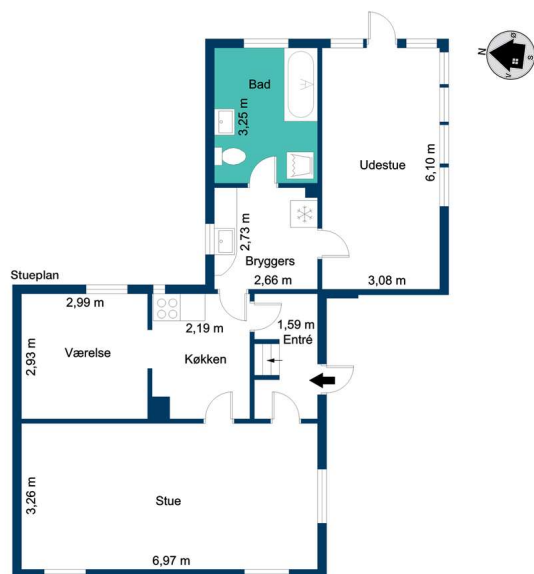


Grunden

Adresse: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

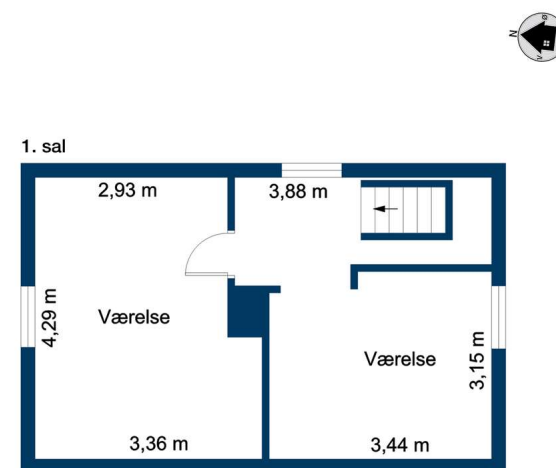
Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

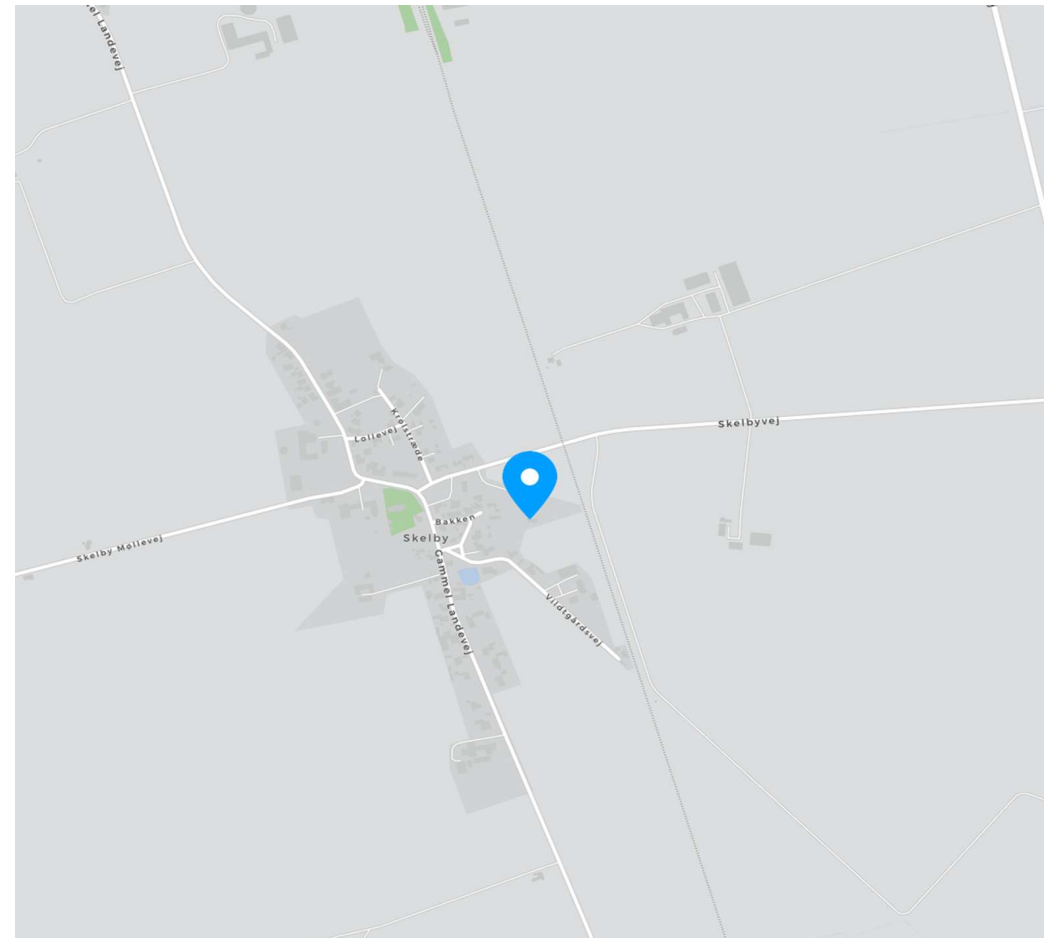
Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 27h Skelby By, Skelby m.fl.
BFE-nr.: 3133021, 3133019
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 667.000
Grundværdi: 247.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 533.600
Grundlag for grundskyld: 197.600

Arealer**

Grundareal: 2.377 m²
- heraf vej 249 m²
Boligareal i alt: 79 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Udhus: 18 m²
Carport (er IKKE godkendt på BBR) : 10 m²
Brændeskur (er IKKE godkendt på BBR): 7 m²

** 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 - Skelbyvej 6 (BFE-nr. 3133021)

- Nr. 1: 28.07.1905 - Dok om færdselsret mv

Servitutter - Skelbyvej 4 (BFE-nr. 3133019)

Ingen

Planer

Kommuneplan GEDS BE1 - Afgrænset landsby - Skelby

Tilbehør:

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

(Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.200 Forbrug: 21.634 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltning og primær varmekilde: Varmepumpe

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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR-arealer:

Carport 10 m²: Bygningen er ikke anført i BBR.

Brændeskur 7 m²: Bygningen er ikke anført i BBR.

Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.



Adresse: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
 Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
 Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.721	Kontantpris	kr.	325.000
Grundskyld	kr.	3.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	7.737	I alt	kr.	335.601
Skorstensfejer ansl.	kr.	700	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		
Rottebekæmpelse - ansl.	kr.	250			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.309		

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 1.930 md. / 23.160 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.511 md. / 18.127 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Skelbyvej 6, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 6003138
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 16.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 240.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

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.