



REAL

Gl. Landevej 76+74, Stavreby, 4874 Gedser

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	103
Kontant	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.578	Grund m ²	3.647
Byggeår	1863	Energimærke	B

Sagsnr. **6002991**

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

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026



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 Udskibningssted, 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, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026

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, 4874 Gedser
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026



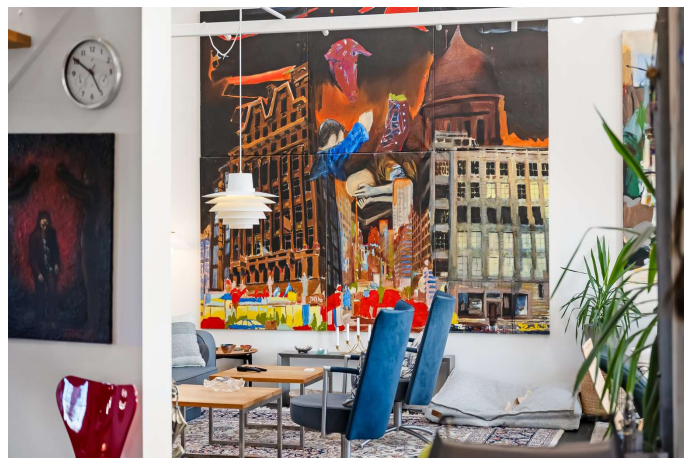
Hall



Stue



Stue med fantastisk udsigt til marker



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum

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

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026



Køkken alrum



Værelse 1 i stueplan



Værelse 2 i stueplan



Badeværelse i stueplan



Trappe til 1. sal



1. sal

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

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026



1. sal



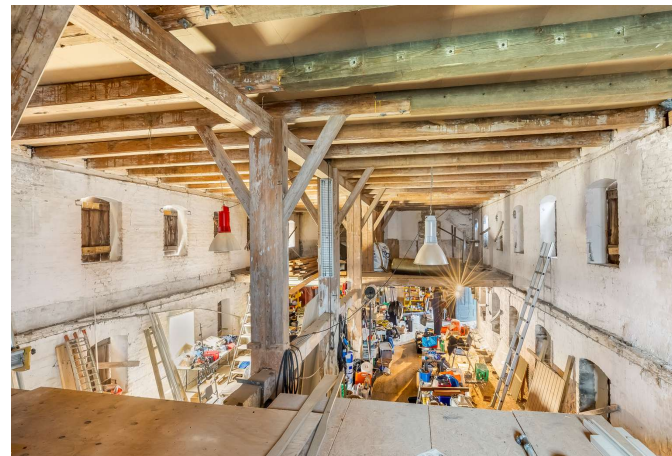
Soveværelse på 1. sal



Badeværelse på 1. sal med brus



Disponibelt rum i ladebygningen



Disponibelt rum i ladebygningen



Ladebygningen - virkelig smuk bygning

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

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

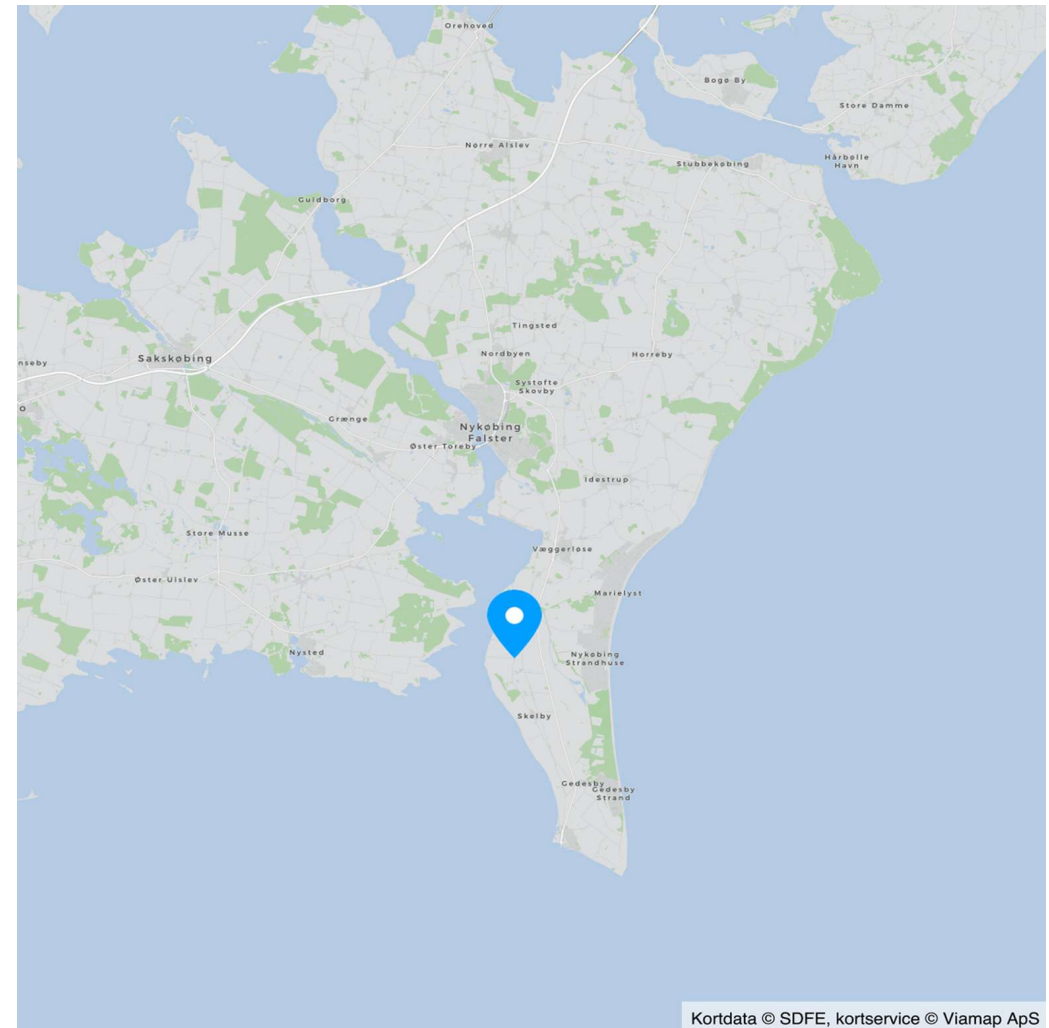
Dato: 18.03.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 8b Stavreby By, Skelby m.fl.
BFE-nr.: 3133134, 3133140, 3133138, 3133135, 3133137, 3133139
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1863

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 732.000
Grundværdi: 262.500
Grundlag for ejd. værdiskat: 585.600
Grundlag for grundskyld: 210.000

Arealer**

Grundareal: 3.647 m²
- heraf vej 1.056 m²
Boligareal i alt: 103 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 171 m²
Udhus: 90 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:

Der henvises til side 5

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Udvidet vandskade er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen dækker ikke Svamp, insekt og råd der opstår i eller udbreder sig fra Hoveddør samt 3 terrassedøre i facade mod have .

Udhus er alene dækket af bygningsbrandforsikringen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 1.449 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energirammeberegning

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Ejerudgifter:

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



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

Sagsnr.: 6002991
 Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.987	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	3.339	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring (sælgers pris)	kr.	6.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.288
Tømning hustank 2026	kr.	896	I alt	kr.	2.727.338
Skorstensfejning 2026 ansl.	kr.	661	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.		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	304			
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.942		

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 14.236 md. / 170.837 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.469 md. / 137.625 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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

Sagsnr.: 6002991
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 18.03.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Servitutter - Gl. Landevej 76 (BFE-nr. 3133134)

- Nr. : 18.03.2026 -
- Nr. 1: 11.12.1874 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv

Servitutter - Ejendom Uden Officiel Adresse (BFE-nr. 3133140)

- Nr. 1: 21.06.1907 - Dok om grøft mv, Vedr 8H
- Nr. 2: 22.01.1909 - forpligtelse til at sætte og vedligeholde et plankeværk, Vedr 8F, 8G (ikke længere relevant da begge matrikler nu ejes af samme ejer)
- Nr. 3: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv

Servitutter - Ejendom Uden Officiel Adresse (BFE-nr. 3133138)

- Nr. 1: 21.06.1907 - Dok om grøft mv, Vedr 8H
- Nr. 2: 22.01.1909 - forpligtelse til at sætte og vedligeholde et plankeværk, Vedr 8F, 8G (ikke længere relevant da begge matrikler nu ejes af samme ejer)
- Nr. 3: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv

Servitutter - Ejendom Uden Officiel Adresse (BFE-nr. 3133135)

- Nr. 1: 11.12.1874 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv

Servitutter - Gl. Landevej 76 (BFE-nr. 3133137)

- Nr. 1: 11.12.1874 - Dok om vej mv

Servitutter - Gl. Landevej 78 (BFE-nr. 3133139)

- Nr. 1: 21.06.1907 - Dok om grøft mv, Vedr 8H
- Nr. 2: 22.01.1909 - forpligtelse til at sætte og vedligeholde et plankeværk, Vedr 8F, 8G (ikke længere relevant da begge matrikler nu ejes af samme ejer)
- Nr. 3: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv

Planer

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.