



Villa med stor muret garage!

Stationsvej 8A 4983 Dannemare

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.405 kr.
Netto	3.490 kr.
Ejerudgift (md)	1.498 kr.
Boligareal	151 m ²
Garage	52 m ²
Grundareal	2.261 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1981
Sagsnummer	4900337
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

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: Stationsvej 8A, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900337
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 13.08.2026



Rummelig 1-plans ejendom, der er attraktivt beliggende i udkanten af landsbyen Dannemare.

Til ejendommen hører en stor grund, hvor den parklignende sydvendte have med flere frugttræer kan nydes fra de store terrassearealer eller udestuen. I haven er der opført et lækkert shelter, ligesom der er mulighed for udsigt ud over markerne mod vest. Derudover er ejendommen opført med en muret garage med elektrisk port, der senere er udvidet til i alt 52 kvm. og er optimal til bilentusiasten, hjemmeerhverv, opbevaringsplads eller som multirum til fx træningsmaskiner. I sammenhæng med garagen er der opført en stor carport og dermed plads til fx trailer.

Ejendommen er indrettet med en stor præsenterende entré. Stort køkken/alrum med god spiseafdeling, hvorfra der er en flot udsigt til haven gennem nyere karnap, der også giver et fantastisk lysindfald. Foruden udgang fra køkkenet til den store overdækkede terrasse med muret læmur, hvor der er installeret udekøkken, så er der også adgang til den store vinkelstue, hvorfra der er udgang til udestuen. Stort soveværelse med indbygget skabsvæg samt udgang til sydøstvendt terrasse. 2 gode børne-/gæsteværelser. Meget stort flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche samt gulvvarme. Mindre flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche og gulvvarme. Bryggers med både installation af oliefyr og vaskeafsnit samt god bordplads med håndvask.

Ejendommen, som har tag af betontagsten og dermed er uden asbest, opvarmes via centralvarmeanlæg, der er tilkoblet oliefyr, og i garagen er der installeret varmepumpe og solfangere som supplerer til varmt vand, især om sommeren.

Ejendommen er oplagt for den pladskrævende familie, der både drømmer om en rummelig bolig uden trapper og det hyggelige landsbymiljø, der også vil kunne være flexbolig uden bopælspligt fx i en overgangsperiode inden tilflytning til området!

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: Karsten Sønderhøj

Adresse: Stationsvej 8A, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900337
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 10a Dannemare By, Dannemare
BFE-nr.: 8977105
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 665.000
Grundværdi: 347.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 532.000
Grundlag for grundskyld: 277.600

Arealer**

Grundareal: 2.261 m²
Boligareal i alt: 151 m²

Øvrige arealer:
Garage: 52 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 360-BE37 - Landsbyen Dannemare
Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (AEG), Køleskab (Blomberg), Emhætte, Komfur (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stationsvej 8A, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900337
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 1.501 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d 22-07-26 er ejendommen underlagt kloakopland: 770_3 Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) Der er ikke planlagt ændring af dette. Derudover er ejendommen underlagt renseklassen ved navn "SO"

Lettere forurennet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet med områdeklassificering "område med krav om analyser". Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Sælgers forsikring

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

Adresse: Stationsvej 8A, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900337
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.713	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	4.830	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	5.622	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	232	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	821	I alt	kr.	816.067
Renovation, grundtakst	kr.	3.758			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.976		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.405 md. / 52.855 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.490 md. / 41.882 år v/27,53 %

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: 09.07.2026

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.

Adresse: Stationsvej 8A, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900337
Ejerudgift/md.: kr. 1.498

Dato: 13.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen







