



Idyllisk udsigt til skov og marker!

## Gadesvej 8

4953 Vesterborg

PRIS	565.000
UDBETALING	30.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.033
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.428
EJERUDGIFT (MD.)	993
BOLIGAREAL	112 m <sup>2</sup>
GARAGE	28 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	874 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
BYGGEÅR	1973
SAGSNUMMER	4900186
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>D</b>



## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025



### Beskrivelse:

Denne 1-plans villa ligger i udkanten af den charmerende landsby Vesterborg centralt på Vestlolland, der er kendt for sit hyggelige landsbymiljø og naturskønne omgivelser især omkring Vesterborg Sø og skovene ved både Rosningen og Reventlowparken, der er oplagte rekreative områder til skovture og afstresning. Derudover ligger ejendommen 2,2 km. fra Halsted Kloster Golfklub, hvor den flotte og kuperet 18-hullers bane indbyder til enten et slag golf eller en naturoplevelse. Ejendommen er således helt oplagt som flexbolig uden bopælspligt.

Fra ejendommen er der bare 50 meter til bussen, og alene 1,9 km. til motortrafikvejen og primærrute 9, der forbinder Odense med sydmotorvejen ved Maribo, ligesom der alene er 5,3 km. til Søllested med skole, dagligvarebutik og togstation samt 7,7 km. til handelsbyen Nakskov.

Til ejendommen hører en 28 kvm. muret garage samt en dejlig lukket og nem anlagt have, hvorfra der er den mest smukke og idylliske udsigt til skov, marker og det kuperet landskab.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré og fordelingsgang. Rummeligt elementkøkken med spisekrog, men også mulighed for at åbne mod stuen, der ligger i naturlig forlængelse af køkkenet. I stuen er der installeret brændeovn, der kan gøre selv en allerede hyggelig vinteraften endnu hyggeligere. I stuen er der plads til både spiseafdeling og sofagrube, ligesom der er udgang til den sydvendte terrasse, hvor både haven men også både morgen- som aftensolen nydes i fulde drag. Godt soveværelse med indbyggede skabe. Meget stort soveværelse – oprindeligt 2 børneværelser, der vil kunne reetableres. I sammenhæng med værelserne ligger det veldisponeret flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche. Desuden et rummeligt bryggers med vaskeafsnit, installeret oliefyr, bord- og skabsplads samt udgang til indkørslen.

Ejendommen er oplagt for den lille familie, der både drømmer om en bolig uden trapper, men samtidig ligger i naturskønne omgivelser, og dermed også er idéel som flexbolig uden bopælspligt til fridage, forlængede weekender eller ferier!

### 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: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025

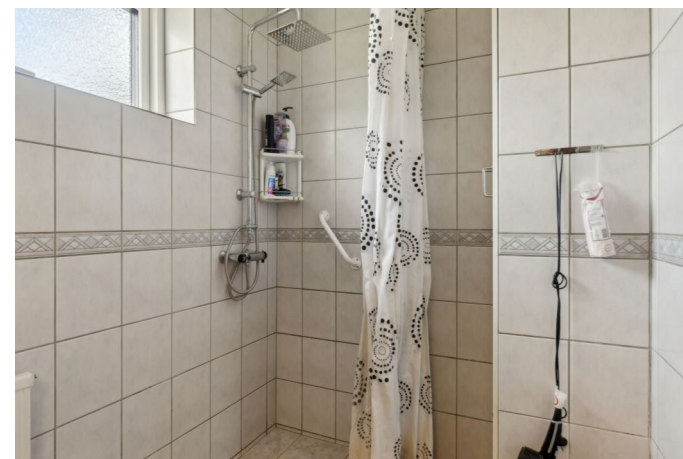




Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025





Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025

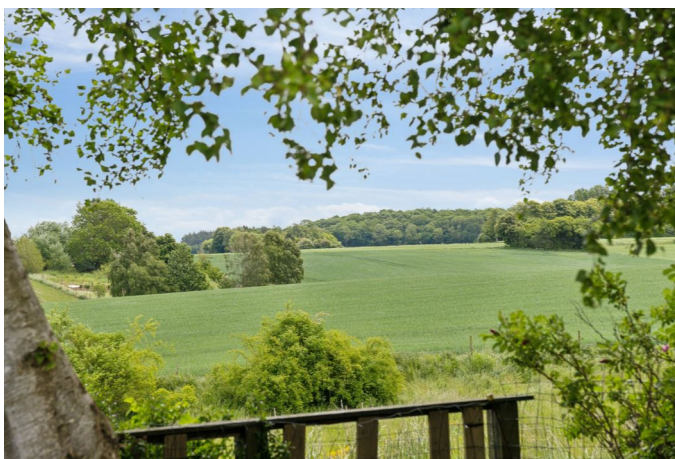




Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

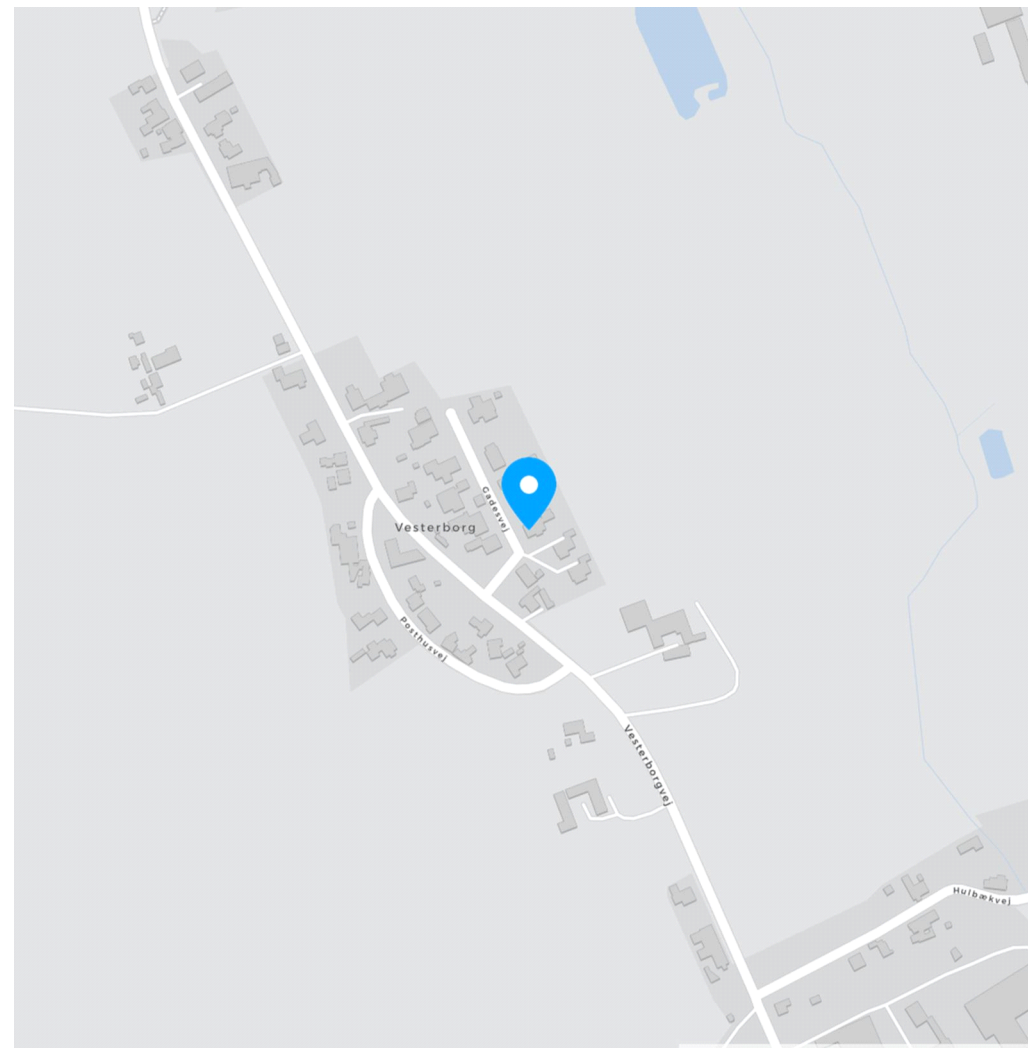
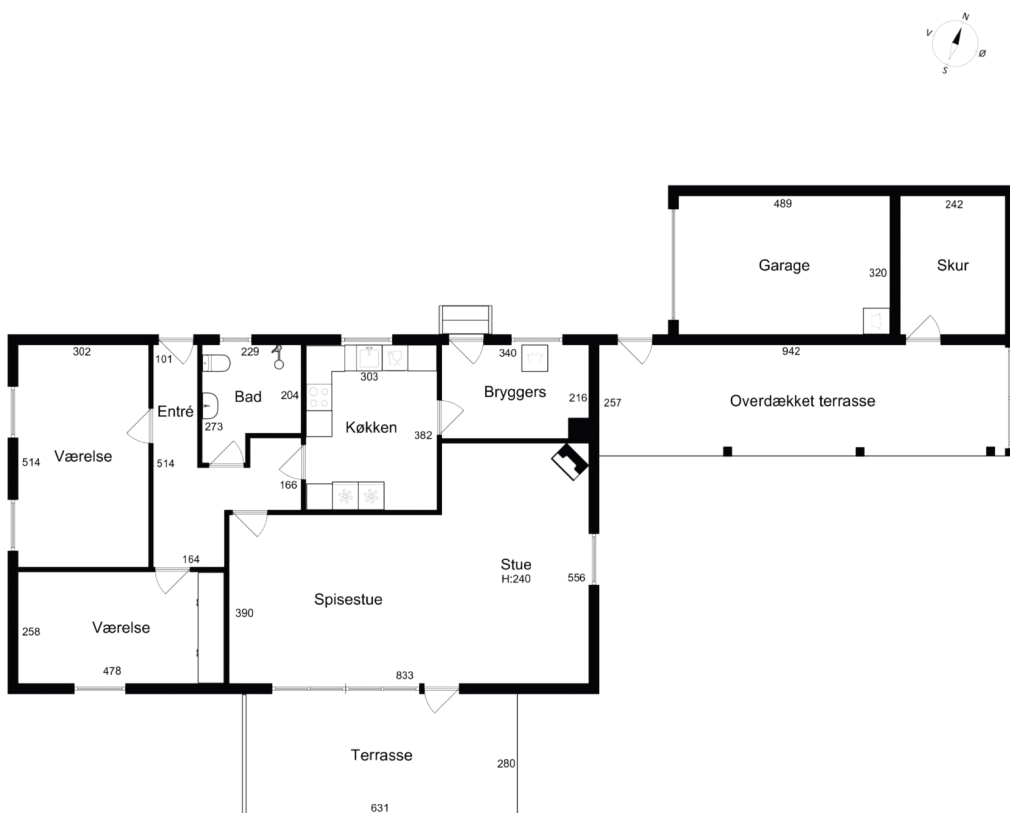
Dato: 20.10.2025



Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025



Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	10 ag Vesterborg By, Vesterborg
BFE-nr.:	3115572
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

### Arealer\*

Grundareal:	874 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	112 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m <sup>2</sup>

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

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	318.000 kr.
Grundværdi:	102.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	254.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	81.600 kr.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.10.1967 lbnr. 5825-32 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 32\_D\_354

### Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune).
- Kommuneplan forslag: "Forslag til kommuneplan 2025-2037".
- Kommuneplanramme vedtaget: "Boligområdet Gadesvejskvarteret i Vesterborg" med plannummer "359-2.B.4".
- Kommuneplanramme forslag: "Landsbyen Vesterborg" med plannummer "360-BE64".
- Kommuneplanstrategi vedtaget: "Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - fra mulighed til virkelighed".

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:  
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/35#/>

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle-/fryseskab mærke Electrolux, EL-komfur mærke Gram, emhætte og opvaskemaskine mærke Electrolux.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**  
Årligt varmekonsum:  
  
Udgift kr.: 25.200                                      Forbrug: 1.739,00 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktuelle olieforbrug i 2024 var 1.594 liter svarende til 24.063,69 kr.

**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 gult hus og rødt hus.  
  
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.  
  
Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
  
**Drikkevandsinteresser:**  
Jf. ejendomsdatarapporten fra den 02-06-25, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.  
  
**Kloakforhold:**  
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 02-06-25, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 060\_4 Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring af dette. Ejendommen er derudover underlagt rensekasse "SOP" og "OP".  
  
**Sælgers forsikring:**  
Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.  
  
**Foreløbig ejendomsskat:**  
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.



Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.297	Kontantpris/udbetaling	kr.	565.000
Grundskyld	kr.	1.420	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.584
Husforsikring	kr.	4.557	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.250
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning, anslået	kr.	700	I alt	kr.	583.834
Rottebekæmpelse	kr.	185			
Ejerudgift i alt 1 år		11.917			

## 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.033 md./ 36.398 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.428 md./ 29.131 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 3 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: 10.10.2025  
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.



Adresse: Gadesvej 8, 4953 Vesterborg  
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 4900186  
Ejerudgift/md.: kr. 993

Dato: 20.10.2025

## 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:

## 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
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.:** Nej



---

## **BOLIG by K**

Tømmergade 8  
4900 Nakskov

Telefon: 96300000  
E-mail: [nakskov@boligbyk.dk](mailto:nakskov@boligbyk.dk)  
Hjemmeside: [www.boligbyk.dk](http://www.boligbyk.dk)

## **Åbningstider:**

Mandag	10:00-16:00
Tirsdag	10:00-16:00
Onsdag	10:00-16:00
Torsdag	10:00-16:00
Fredag	10:00-16:00
Lørdag	10:00-12:00 og efter aftale
Søndag	Efter aftale

---

## **Karsten Sønderhøj**

Indehaver, Ejendomsmægler MDE og Valuar

Mobil: 20242772  
E-mail: [karsten@boligbyk.dk](mailto:karsten@boligbyk.dk)

---