



Oplagt flexbolig uden bopælspligt!

Stenvadsvej 15

4983 Dannemare

PRIS	745.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.971
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.180
EJERUDGIFT (MD.)	1.292
BOLIGAREAL	165 m ²
GARAGE	31 m ²
CARPORT	46 m ²
GRUNDAREAL	1.072 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1935/1966
SAGSNUMMER	4900195
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	F

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: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Rummelig rødstens ejendom beliggende i skønne landlige omgivelser med udsigt til åbne marker og højt til himlen, men stadigvæk alene 3 km. til Dagli' Brugsen i Dannemare. Derudover er der 6,4 km. til Hummingen og Kramnitze, der byder på skønne badestrande, flere spisesteder, kulturhus, Western Camp med arrangementer, campingplads med pool og stort legeområde samt maritimt havnemiljø med årlig havnefestival.

Til ejendommen hører en stor carport, der også er indrettet som multifunktionel pavillon med flere formål, idet den både kan fungere som lukket havestue, eller delvis åbnes hvis formålet er et større arrangement, hvor også carporten eller haven inddrages. Derudover en dejlig lukket grund, hvor der både er mulighed for at finde et sted uanset om det er til sport og leg, socialt samvær eller ren afslapning. Desuden en nyere renoveret garagebygning, der dog er indrettet med flere disponible rum, som kan benyttes til både værksted, bryggers/fyrrum og overnattende gæster med egen udgang til vestvendt terrasse.

Ejendommen er indrettet med entré med god trappe til 1. salen. Stor rummelig spisestue, hvor der er plads til den store familie og dermed boligens helt naturlige samlingspunkt. I forlængelse af spisestuen ligger det åbne elementkøkken, hvorfra der er adgang til baghuset. Fra spisestuen er der franske døre til den store dagligstue, hvor der er plads til afslapning og hygge. Mindre fordelingsgang hvorfra der er adgang til godt soveværelse samt nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement, bruseniche samt gulvvarme.

1. salen er indrettet med en stor åben stue/hjemmearbejdsplads, der også vil kunne benyttes som hobbyrum til leg og spil, eller indrettes til flere værelser. Derudover et meget stort soveværelse.

Ejendommen er oplagt for den pladskrævende familie, som drømmer om en bolig i landlige omgivelser, der også samtidig vil være mulig at overtage fuldt ud møbleret, hvilket også gør ejendommen ideel som flexbolig uden bopælspligt til fridage, forlængede weekender eller ferier på landet!

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: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

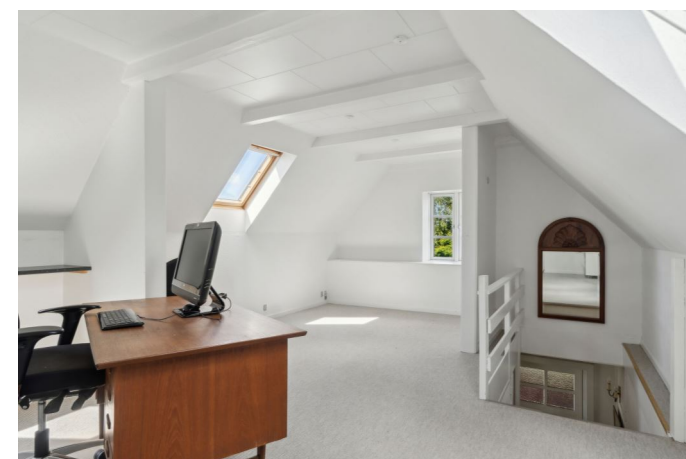
Dato: 14.10.2025



Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025



Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025



Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025



Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

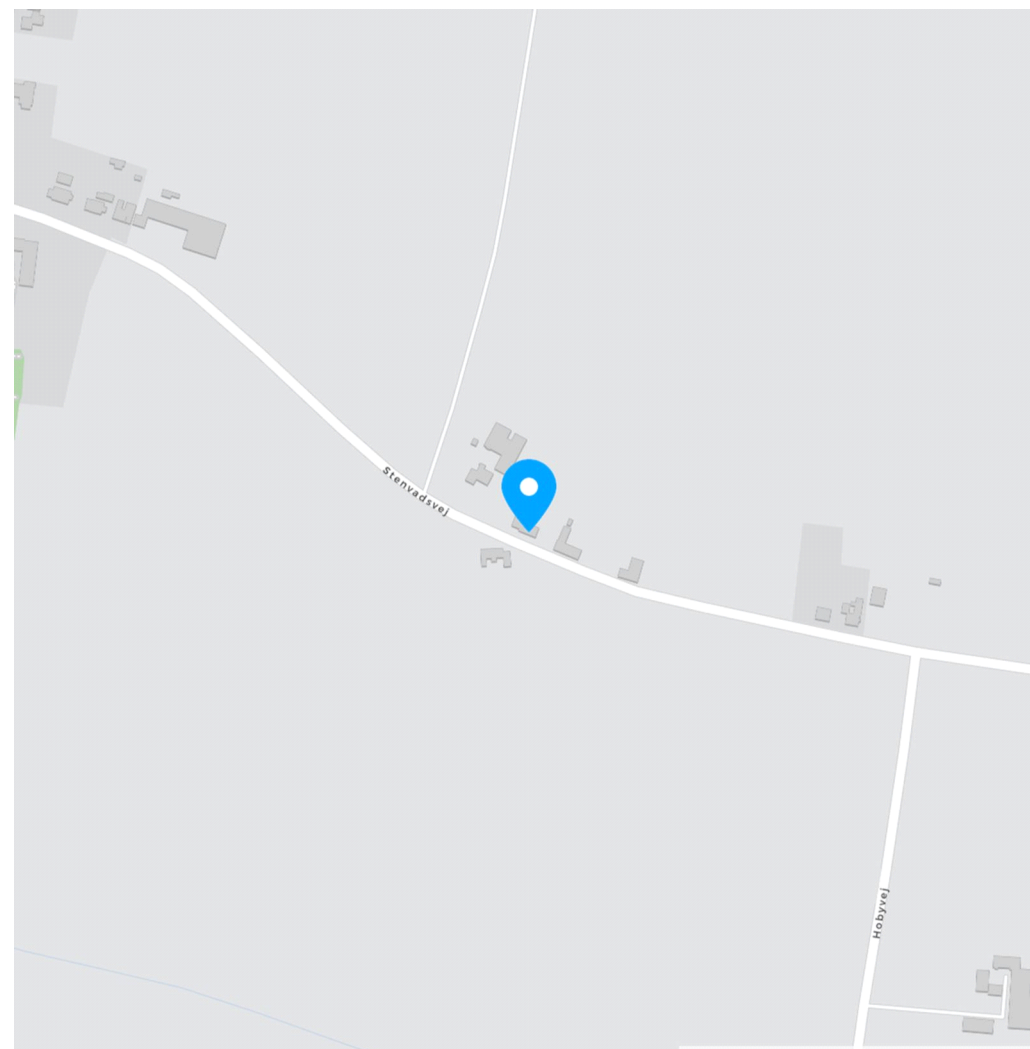
Dato: 14.10.2025



Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025



Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	5 i Glosunde By, Glosunde
BFE-nr.:	3107945
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1935/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	336.000 kr.
Grundværdi:	99.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	268.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	79.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.072 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	31 m ²
Carport:	46 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.09.1974 lbnr. 8008-32-S0001 Tillægstekst Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord Filnavn: 32_L_344
Nr. 2 lyst d. 11.08.1978 lbnr. 9905-32 Tillægstekst Partsfordeling for Det Lollandske Digelag Filnavn: 32_U_50
Nr. 3 lyst d. 25.09.2017 lbnr. 1009199031 Tillægstekst: Vedtægter for Det Lollandske Digelag Filnavn:

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune).
- Kommuneplan forslag: "Forslag til Kommuneplan 2025-2037".
- 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):
Ovn mærke Bosch, kogeplade mærke Siemens, emfang mærke Thermex og køleskab mærke Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 44.000 Forbrug: 3.034,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktuelle varmemeforbrug de seneste 5 år var i gennemsnit pr. år 2.336,6 liter olie svarende til 31.329,8 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 salgsoptstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke F.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.371	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	7.439	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning, anslået	kr.	700		kr.	766.781
Det Lollandske Digelag	kr.	403	I alt		
Rødby Fjord ejendomsbidrag	kr.	236			
Rødby Fjord Landvindingslag	kr.	1			
Rottebekæmpelse	kr.	223			
Ejerudgift i alt 1 år		15.509			

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/nettoydelser 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 3.971 md./ 47.656 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.180 md./ 38.155 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: Stenvadsvej 15, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 745.000Sagsnr.: 4900195
Ejerudgift/md.: kr. 1.292

Dato: 14.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

BOLIG by K

Tømmergade 8
4900 Nakskov

Telefon: 96300000
E-mail: nakskov@boligbyk.dk
Hjemmeside: 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
