



1. række med havudsigt!

## Stødby Strandvej 38 4983 Dannemare

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Pris            | 595.000 kr.        |
| Ejerudgift (md) | 1.005 kr.          |
| Boligareal      | 25 m <sup>2</sup>  |
| Carport         | 14 m <sup>2</sup>  |
| Udhus           | 15 m <sup>2</sup>  |
| Grundareal      | 500 m <sup>2</sup> |
| Værelser        | 2                  |
| Antal plan      | 1                  |
| Byggeår         | 1934               |
| Sagsnummer      | 4900303            |
| Ejendomstype    | Fritidsbolig       |



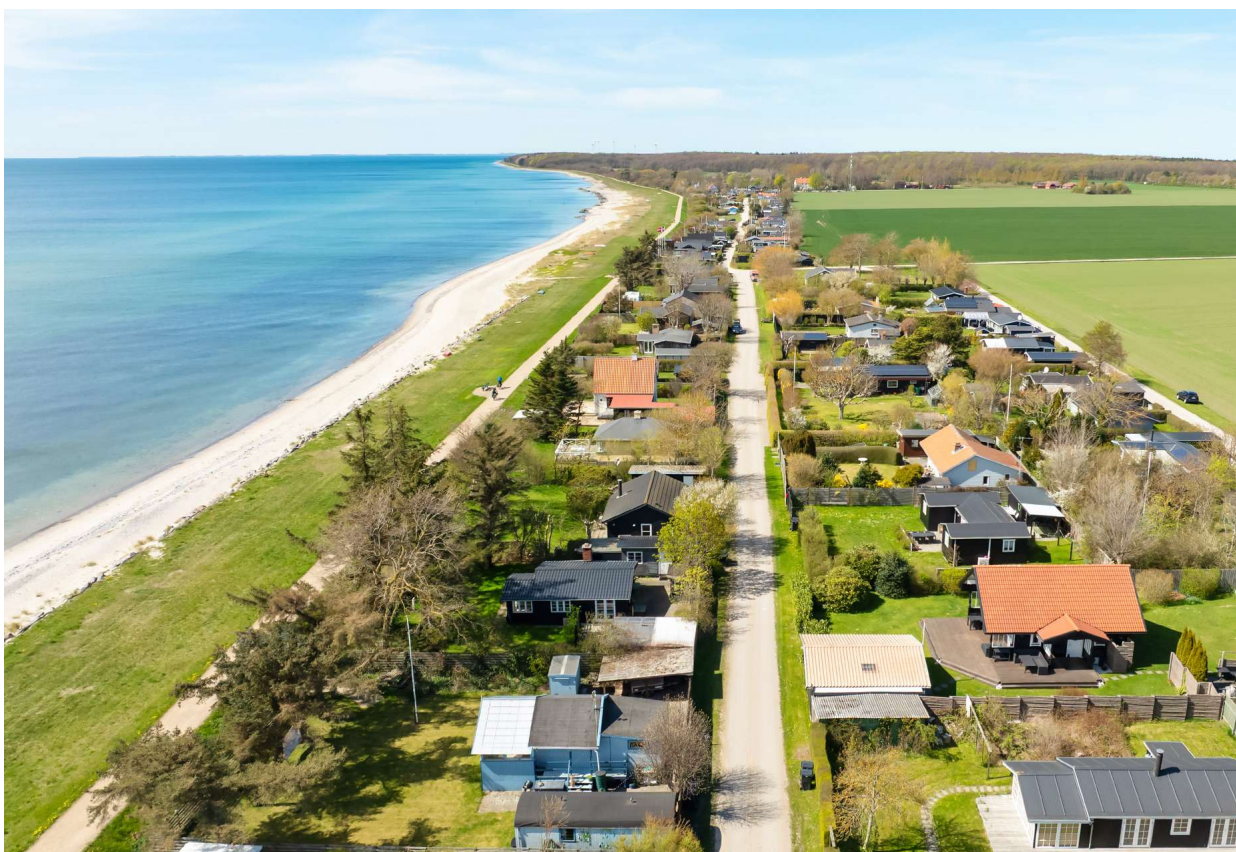
## Salgsopstilling

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: Stødby Strandvej 38, 4983 Dannemare  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900303  
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 08.05.2026



Fritidshuset er attraktivt beliggende i 1. række til vandet i den lille udstykning ved Stødby Strand, der er kendt for sin rolige og hyggelige atmosfære samt gode badestrand, hvor naturen og den maritime stemning skaber de perfekte rammer for ferier og afslapning året rundt. Fra fritidshuset er der alene ca. 50 meter til vandkanten, samt direkte adgang til både strand og dige, der indbyder til gå-, løbe- og cykelture langs den naturskønne kyststrækning, ligesom områdets badebro giver rig mulighed for en dukkert i sommerhalvåret.

Til fritidshuset hører en lukket, nem anlagt og vedligeholdelsesnem grund, hvor privatlivet og den friske havluft kan nydes i rolige omgivelser tæt på stranden, hvor den direkte adgang til diget og stranden giver en helt særlig frihed og mulighed for at nyde de skønne omgivelser lige udenfor døren. Til fritidshuset hører desuden en carport og mindre havekur. Derudover et udhus, der er indrettet med gæsteværelse og med toilet med håndvask og brusekabine.

Det hyggelige fritidshus er indrettet med adgang via køkkenet, hvor der er mulig for at skabe kulinariske oplevelser. I naturlig forlængelse af køkkenet ligger stuen, hvorfra der er adgang til soveværelset. Fra stuen er der udgang til den delvis lukkede og overdækkede veranda, hvorfra der er vandudsigt, ja en sjælden og nærmest malerisk udsigt til Femern Bælt.

Fritidshuset, som har indlagt fibernet, er uden udlejningsaftale, og derfor med mulighed for hurtig overtagelse.

Fritidshuset er oplagt for køberne, der drømmer om et fritidshus med vandudsigt og en attraktiv beliggenhed i 1. række til vandet, hvor der samtidig er mulighed for at skabe sit eget personlige sommerhus i et roligt og naturskønt område, ja en sjælden mulighed for et drømmested ikke bare til ferier, men også fridage og forlængende weekender!

### 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: Stødby Strandvej 38, 4983 Dannemare  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900303  
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 08.05.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 1p Stødby By, Tillitze  
BFE-nr.: 3114365  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1934

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 578.000  
Grundværdi: 152.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 462.400  
Grundlag for grundskyld: 121.600

### **Arealer\*\***

Grundareal: 500 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 25 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 14 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 27.09.1940 - Dok om strandfredning mv, Vedr 7A
- Nr. 2: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 3: 03.11.2005 - Lokalplan 43
- Nr. 5: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

### **Planer**

Kommuneplan 381-S11 - Sommerhusområde ved Stødby Strand  
Lokalplan 381-43 - Sommerhusområde Stødby Strand  
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):

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja \_\_\_ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stødby Strandvej 38, 4983 Dannemare  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900303  
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 08.05.2026

## Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

## Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Kloakforhold:**

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 29-04-26, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Afløb til offentligt kloaksystem". Ejendommen er derudover underlagt kloakopland: 890\_1 Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning) uden planlagt ændring af dette.

### **Strandbeskyttelseslinje**

Matriklen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

### **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: Stødby Strandvej 38, 4983 Dannemare  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900303  
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 08.05.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>             |     |         |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 2.358         | Kontantpris                             | kr. | 595.000 |
| Grundskyld               | kr. | 2.116         | Tinglysningsafgift af skødet            | kr. | 5.450   |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 122           | Omkostninger til berigtigelse , anslået | kr. | 5.000   |
| Det lollandske digelag   | kr. | 533           | I alt                                   | kr. | 605.450 |
| Husforsikring            | kr. | 2.557         |   |     |         |
| Renovation, grundtakst   | kr. | 3.724         |   |     |         |
| Grundejerforening        | kr. | 650           |   |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr. 12.060    |   |     |         |

**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: Stødby Strandvej 38, 4983 Dannemare  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900303  
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 92.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 210.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen







