BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Oplagt flexbolig uden bopælspligt!

Pilehavevej 5

4983 Dannemare

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.565 kr.
Netto	2.774 kr.
Ejerudgift (md)	965 kr.
Boligareal	181 m^2
Garage	60 m^2
Udhus	20 m^2
Grundareal	587 m^2
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1900/1983
Sagsnummer	4900088
Ejendomstype	Villa
Energimærke	A

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: Pilehavevej 5, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900088
Ejerudgift/md.: kr. 965

Dato: 21.10.2026



Denne landejendom har gennemgået en større istandsættelse, og fremstår arkitektonisk meget spændende med loft til kip og synlig træbjælkekonstruktion, ligesom den primære varmekilde er både miljørigtig og komfortabel med vandbårent gulvvarme i hele stueplan. Den nye køber får dog stadigvæk mulighed for at færdiggøre de etablerede 2 badeværelser, samt istandsætte den tilhørende garage med værksted, der er oplagt til aktiviteter uanset om man ønsker at skrue på veteranbiler eller spille en gang billard eller bordtennis.

Til ejendommen hører en nem anlagt have, hvor der er mulighed for selv at anlægge sine terrassearealer, bålstedet til de hyggelige sommeraftener eller nedgrave trampolinen til fysisk aktivitet ung som ældre.

Ejendommen er indrettet med en rummelig baggang med god skabsplads til fx sko og overtøj. Herfra der adgang til det store elementkøkken med vaskeø, der også vil kunne åbne op imod spisestuen, som ligger i naturlig sammenhæng med køkkenet. Fra spisestueafdelingen og oplagte alrum ligger den store stue, hvorfra der er et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier, og udgang til den sydvestvendte terrasse, der byder på de smukkeste solnedgange over markerne. I stuen er der installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften en smule hyggeligere, ligesom trappen til 1. salen er placeret her. Hovedentre der også vil kunne anvendes som værelse. Endelig et rummelig påbegyndt badeværelse med toilet og brusekabine.

1. salen er indrettet med en stor møblerbar repos, hvor der både er plads til at udfolde sig kreativt eller have hjemmearbejdsplads, ligesom der stadigvæk er plads til at indrettet yderligere et værelse. Det store soveværelse er med tilstødende walk-in-closet, men er allerede forberedt til at kunne opdeles i 2 værelser. Endelig det andet påbegyndte badeværelse, som kan færdigindrettes af køber.

Ejendommen opvarmes af luft til vand varmepumpeanlæg, der således sikrer en både miljørigtig og rigtig god varmeøkonomi i henhold til ejendommens høje isoleringsniveau og Energimærke A2010.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Pilehavevej 5, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900088
Ejerudgift/md.: kr. 965

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	14f Hoby By, Gloslunde
BFE-nr.:	3108877
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	332.000
Grundværdi:	81.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	265.600
Grundlag for grundskyld:	64.800

Arealer**

Grundareal:	587 m^2
Boligareal i alt:	181 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	80 m^2

** 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
- Nr. 1: 26.09.1974 - Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord
- Nr. 2: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 3: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer
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):

Kogeplade, emhætte og opvaskemaskine mærke Gram.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Pilehavevej 5, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900088
Ejerudgift/md.: kr. 965

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøm Forsikring g/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.300 Forbrug: 5.658 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 salgsopstillingens 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 A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 15-08-25, så er ejendommens aktuelle afløbsforhold "Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet". Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "O".

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Pilehavevej 5, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900088
Ejerudgift/md.: kr. 965

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.355
Grundskyld	kr.	1.128
Skorstensfejning	kr.	423
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Det Lollandske Digelag	kr.	663
Rødby Fjord Ejendomsbidrag	kr.	236
Rødby Fjord Landvindingslag	kr.	13
Rottebekæmpelse	kr.	233
Husforsikring	kr.	3.776
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.584

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	13.750
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	619.200

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.

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 3.565 md. / 42.783 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.774 md. / 33.284 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Pilehavevej 5, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900088
Ejerudgift/md.: kr. 965

Dato: 21.10.2026

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00









BOLIG | by K

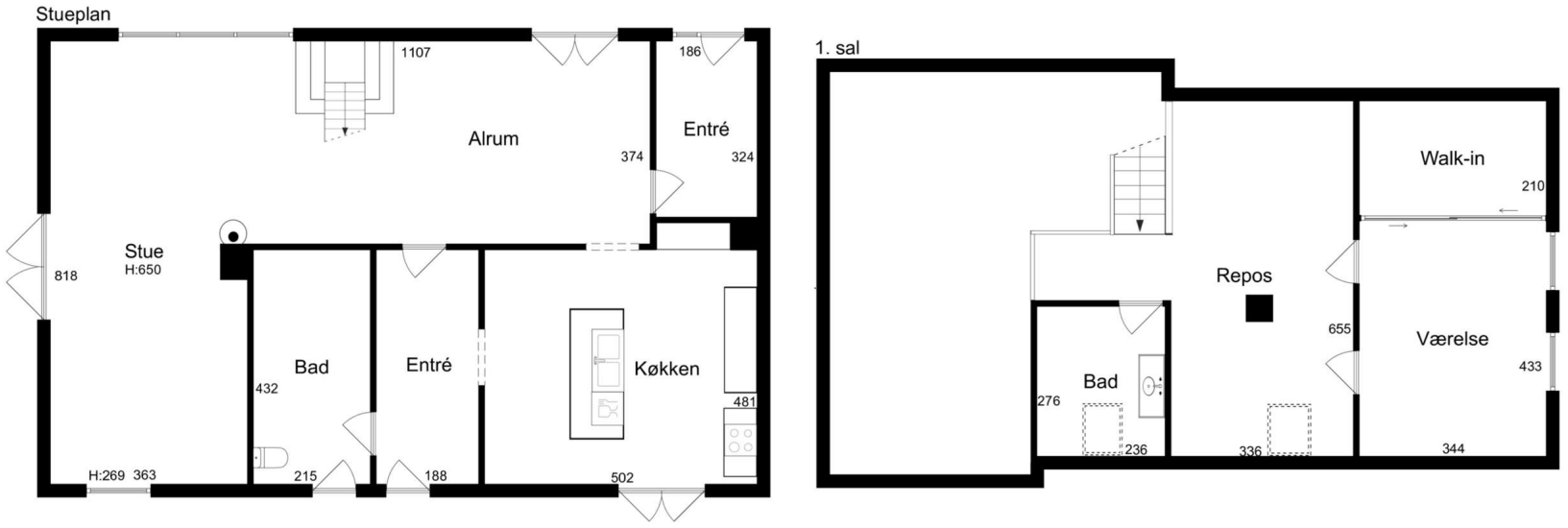
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00





BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

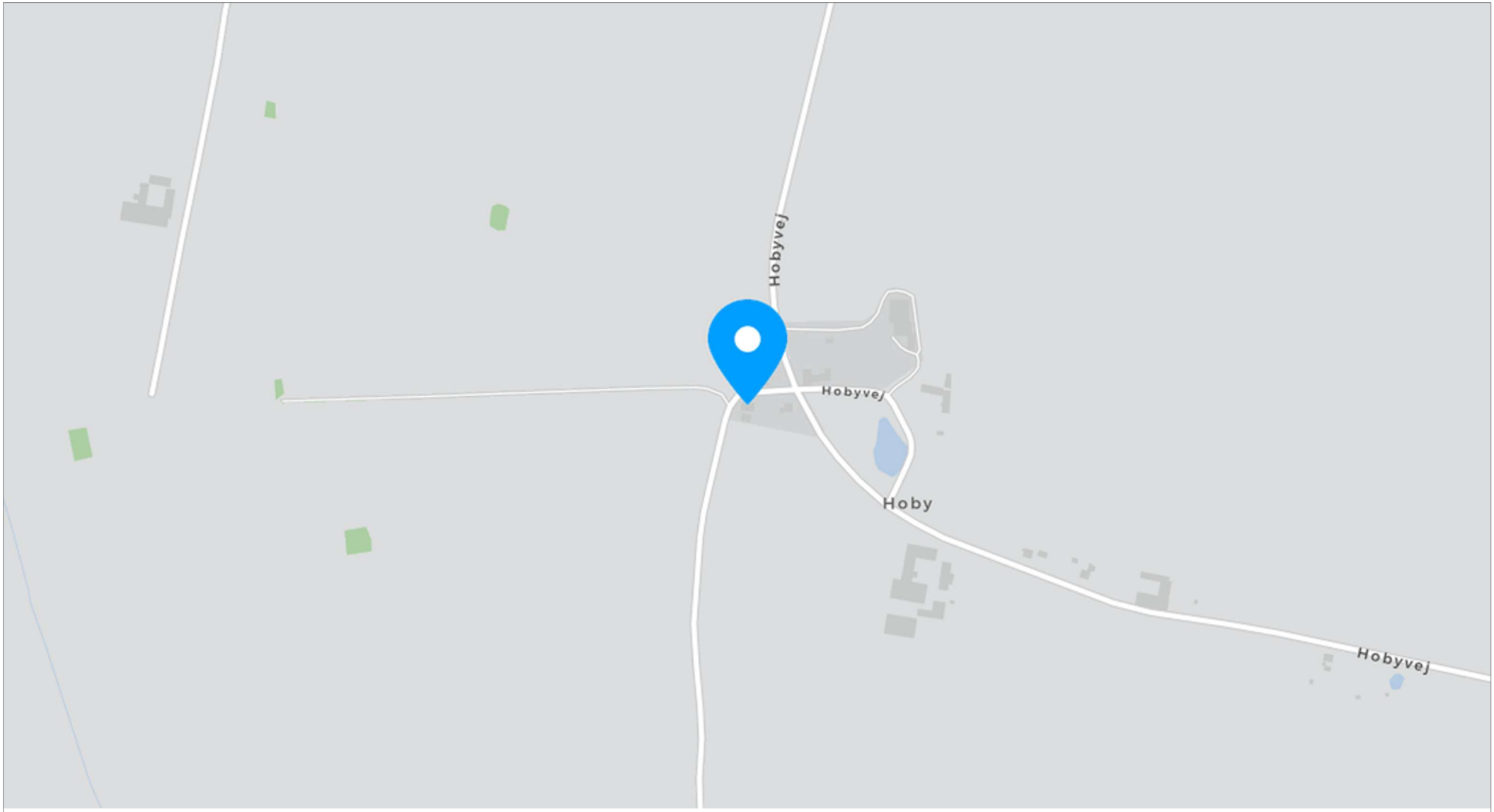


EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort