BOLIG | by K

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




# Maglehøjvej 187
4983 Dannemare

| | |
|---|---|
| Pris | 245.000 kr. |
| Udbetaling | 25.000 kr. |
| Brutto | 1.372 kr. |
| Netto | 1.088 kr. |
| Ejerudgift (md) | 898 kr. |
| Boligareal | 87 $m^2$ |
| Garage | 36 $m^2$ |
| Udhus | 36 $m^2$ |
| Grundareal | 1.249 $m^2$ |
| Værelser | 4 |
| Antal plan | 2 |
| Byggeår | 1920/1982 |
| Sagsnummer | 4900360 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | G |

# 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: Maglehøjvej 187, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 245.000

Sagsnr.: 4900360
Ejerudgift/md.: kr. 898

Dato: 19.11.2026



Velkommen til Maglehøjvej 187, der ligger i udkanten af landsbyen Tillitse med udsigt til åbne marker og højt til himlen, men stadigvæk alene 3,5 km. til Dagli' Brugsen i Dannemare, ligesom der er 5,5 km. til handelsbyen Nakskov. Derudover er der bare 3,5 km. til skoven og 4,5 km. til Maglehøj Strand, der byder på skøn badestrand, og derfor ejendommen har potentiale som flexbolig uden bopælspligt til fridage, weekender og ferier.

Til ejendommen hører en god garage, hvor pillefyret bl.a. er placeret samt tilstødende carport. Derudover en dejlig lukket og nem anlagt have og lukket baggård, der giver optimale forhold til at kunne nyde privatlivet.

Ejendommen har løbende været istandsat bl.a. vandbårent gulvvarme i stuen, men har senest været udlejet, og trænger derfor til især indvendig istandsættelse.

Ejendommen er indrettet med en entré, hvorfra der er trappe til 1. salen. Fra entréen er der adgang til den rummelige vinkelstue, hvor der er gulvvarme samt udgang til haven. I sammenhæng med stuen ligger elementkøkkenet, og således med mulighed for at åbne op, hvis drømmen er et åbent køkken. Fra køkkenet er der adgang til stort bryggers, hvor der er installation til vaskeafsnit, og oliefyret også er placeret, foruden at der er udgang til garagen. Stort disponibelt værelse. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og siddebadekar med brus.

1. salen er indrettet med fordelingsgang og 2 store soveværelser.

Ejendommen har centralvarmeanlæg, hvor der både er tilsluttet pillefyr og oliefyr. Derudover er der indlagt fibernet på ejendommen.

Ejendommen er oplagt for køberne, der ønsker en ejendom, hvor der er rig mulighed for selv at sætte sit eget indtryk, men også investoren eller håndværkeren, der ønsker en udlejningsejendom!

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: Maglehøjvej 187, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 245.000

Sagsnr.: 4900360
Ejerudgift/md.: kr. 898

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Lolland |
| Matr.nr.: | 3n Majbølle By, Tillitze |
| BFE-nr.: | 3114203 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1920/1982 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 281.000 |
| Grundværdi: | 103.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 224.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 82.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.249 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 87 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Garage: | 36 $m^2$ |
| Udhus: | 36 $m^2$ |

** 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: 20.11.1981 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2L, 1A, 1B, 1GC, 1GD

**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):

Ovn, Komfur

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: Maglehøjvej 187, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 245.000

Sagsnr.: 4900360
Ejerudgift/md.: kr. 898

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 3 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Derudover er der i energimærket beregnet et forbrug på 1.475 liter fyringsgasolie til en værdi af ca. 26.500 kr. samt el til opvarmning svarende til 700 kr. svarende til 415 kWh.
Sælgers faktiske varmeforbrug udgør ca. 5 paller træpiller årligt.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Spildevandsplaner:**
Ejendommen er, jf. ejendomsdatarapporten fra den 13-08-2026, underlagt kloakopland 055_1 – Ukloakeret med planlagt ændring af dette til spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand) med planlagt ikrafttrædelse i 2031. Ejendommen er derudover underlagt renseklasse "SOP" og "OP".

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

**Foreløbige ejendomsskatter:**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.


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: Maglehøjvej 187, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 245.000

Sagsnr.: 4900360
Ejerudgift/md.: kr. 898

Dato: 19.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.146 |
| Grundskyld | kr. | 1.434 |
| Renovation, grundtakst | kr. | 3.758 |
| Husforsikring | kr. | 3.707 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 176 |
| Skorstensfejning, anslået | kr. | 550 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 10.771 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 245.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 3.350 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.751 |
| Omkostninger til berigtigelse, anslået | kr. | 5.000 |
| I alt | kr. | 260.101 |

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.372 md. / 16.464 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.088 md. / 13.058 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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: Maglehøjvej 187, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 245.000

Sagsnr.: 4900360
Ejerudgift/md.: kr. 898

Dato: 19.11.2026

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:
Nr. 2: hovedstol kr. 440.000
Nr. 3: hovedstol kr. 134.500

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

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



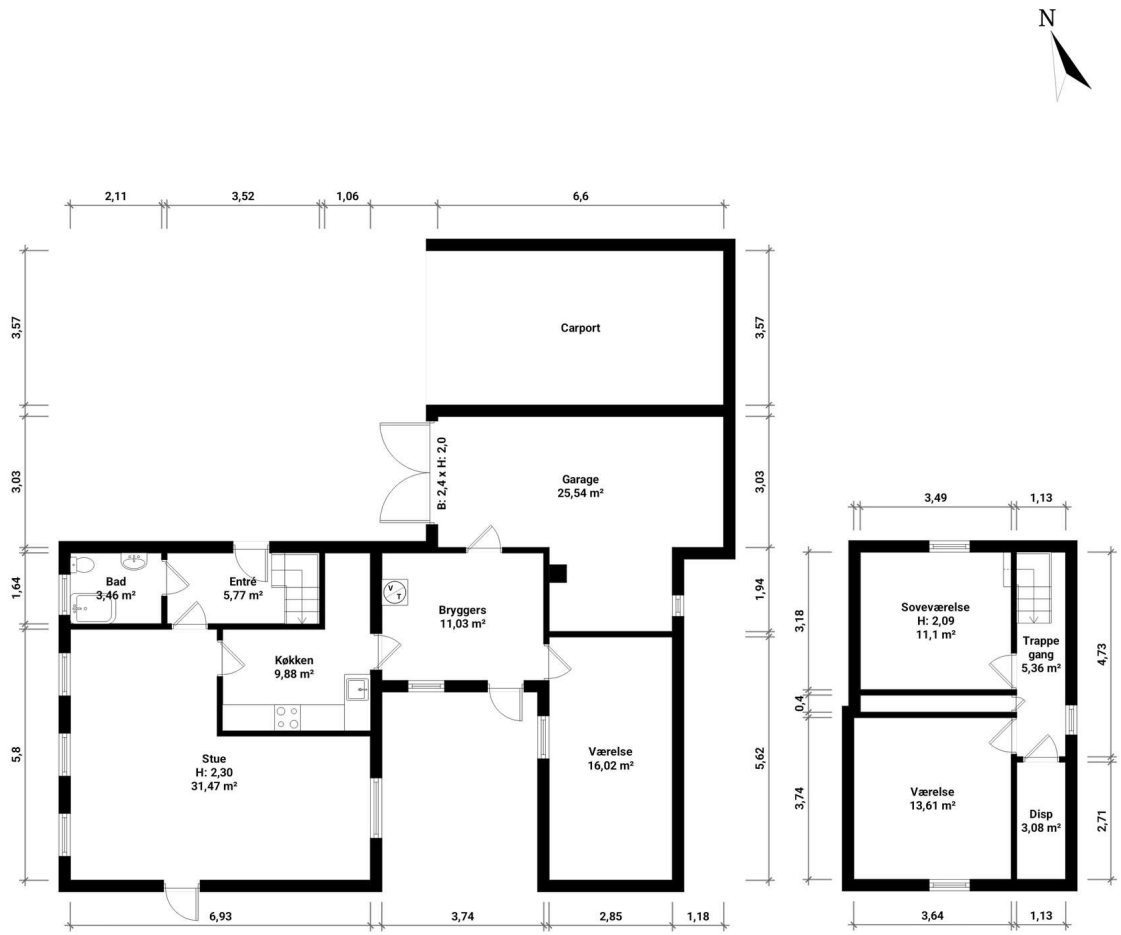






BOLIG | by K

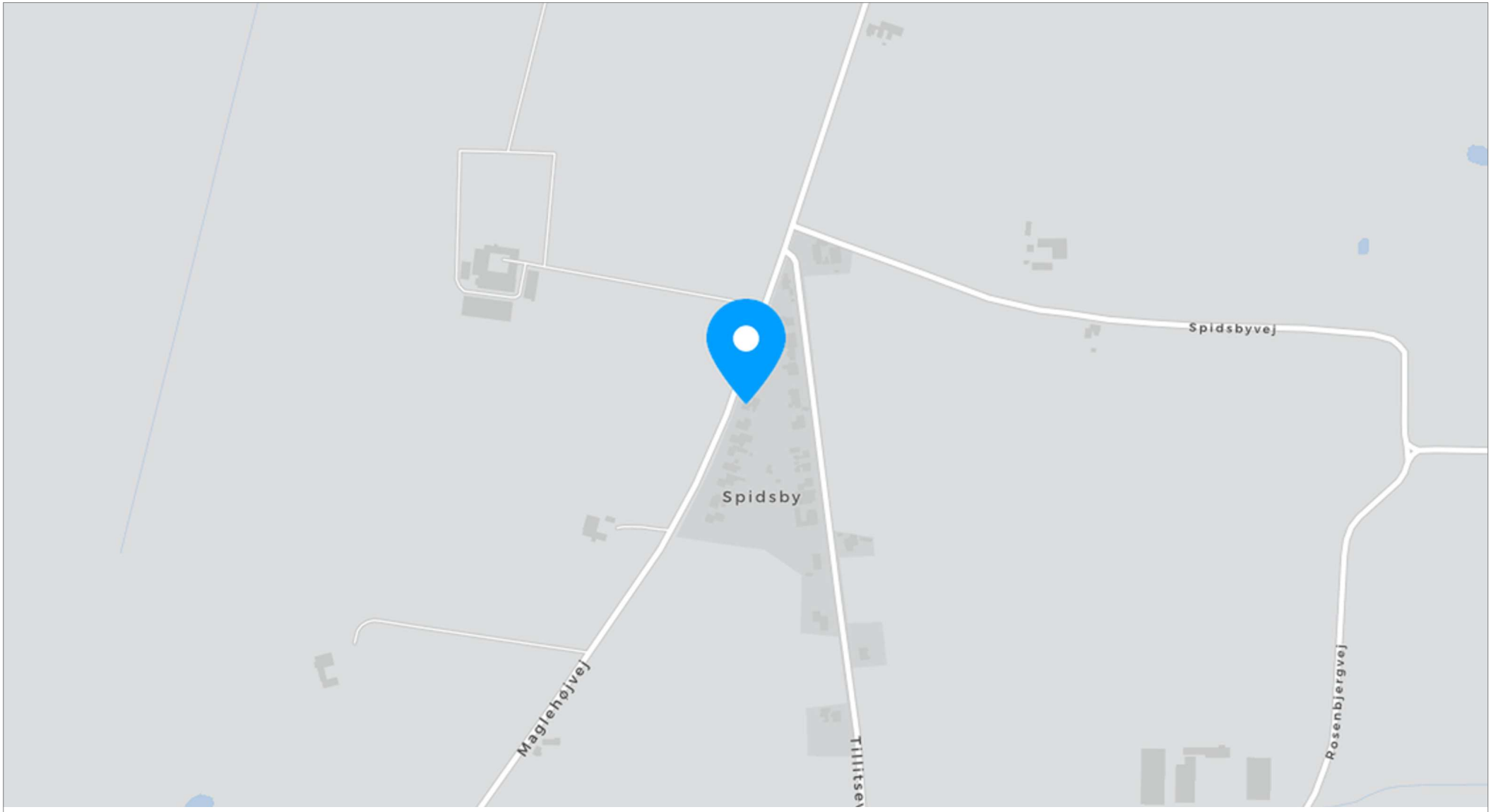
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00




Plantegning

BOLIG | by K

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




Kort