



Udsigt til skov og marker!

Tillitse Kirkevej 3 4983 Dannemare

Pris	645.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.584 kr.
Netto	2.840 kr.
Ejerudgift (md)	1.051 kr.
Boligareal	145 m ²
Carport	40 m ²
Udhus	10 m ²
Grundareal	810 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1939/1976
Sagsnummer	4900261
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E + E

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: Tillitse Kirkevej 3, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4900261
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 10.04.2026



Ejendommen er beliggende på det sydvestlige Lolland i udkanten af landsbyen Tillitse med udsigt til åbne marker og højt til himlen, men stadigvæk alene 2 km. til Dagli' Brugsen i Dannemare, ligesom der er 8 km. til handelsbyen Nakskov. Derudover er der bare 3 km. til skoven, og 5 km. til Stødby Strand og Maglehøj Strand, og derfor ejendommen er oplagt som flexbolig uden bopælspligt til fridage, weekender og ferier.

Til ejendommen hører en god carport, og flere udhuse samt en dejlig lukket baggård med overdækning, hvor privatlivet kan nydes i fulde drag, foruden en charmerende og nem anlagt have.

Ejendommen har løbende gennemgået en større istandsættelse bl.a. er tag, vinduer, køkken og badeværelse skiftet, ligesom der er lavet vandbærent gulvvarme i næste hele stueplan, og derfor ejendommen fremstår i en velholdt og indflytningsklar stand - klar til sine nye ejere.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré. Fra entréen er der adgang til den rummelige stue med plads til både spiseafdeling og sofagrube til afslapning. I forlængelse af stuen ligger den lukkede spisestue, der også vil kunne benyttes som værelse i stueplan via en lille ændring af planløsningen. Herfra er der mindre mellemgang til det nydelige elementkøkken med spisekrog men også nedgang til lille viktualiekælder. Mellemgang og køkken er i øvrigt de eneste rum uden gulvvarme i stueplan. I sammenhæng med spisestuen ligger der et kontor, hvorfra der er adgang til baghuset. Mellemgang og ligeledes med udgang til det lukkede gårdmiljø, men også med trappe til 1. salen. Via mellemgangen ligger det nydelige flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og luksus bruseniche med flere funktioner.

1. salen er indrettet med fordelingsgang med indbyggede skabe. Meget stort soveværelse, der oprindeligt har været 2 værelser. Derudover et godt børne-/gæsteværelse.

Ejendommen opvarmes via pillefyr tilsluttet centralvarmeanlægget, der sammen med det gode isoleringsniveau sikrer en fornuftig årlig varmeudgift.

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: Tillitse Kirkevej 3, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4900261
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 13b Tillitse By, Tillitse
BFE-nr.: 3114542
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1939/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 402.000
Grundværdi: 111.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 321.600
Grundlag for grundskyld: 88.800

Arealer**

Grundareal: 810 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Carport: 22 m²
Carport: 18 m²
Udhus: 10 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

, (Gaskomfur mærke Gorenje, opvaskemaskine mærke Whirlpool, emhætte og køle-/fryseskab mærke Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tillitse Kirkevej 3, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4900261
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 6.400 kg. træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmemeforbrug udgør cirka 6 paller piller, svarende til en værdi af cirka 14.400 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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E + E

Adresse: Tillitse Kirkevej 3, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4900261
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.640	Kontantpris	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	1.545	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Rottebekæmpelse	kr.	199	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.036	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	663.819
Skorstensfejer	kr.	432	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.		
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.610		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.584 md. / 43.013 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.840 md. / 34.082 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Tillitse Kirkevej 3, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4900261
Ejerudgift/md.: kr. 1.051

Dato: 10.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

BBR:

Der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold på ejendommen.

Fortidsmindebeskyttelseslinjer:

I henhold til ejendomsdatarapport hentet d. 27-11-25 er der registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på Matrikelnummeret:
<https://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/112661/>

Kirkebyggelinje:

I henhold til ejendomsdatarapport hentet d. 27-11-25 er ejendommen beliggende indenfor kirkebyggelinjen.

Kloakforhold:

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 27-11-25 er ejendommen underlagt kloakopland: 055_3 (Ukloakeret). Der er planlagt ændring af dette til spildevandskloakeret med ikrafttrædelse i 2031. Derudover er ejendommen underlagt rensklasse ved navn "SO", "SOP", "OP" og "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 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-/år-

søpgørelsen. 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.







