



Sjælden udbudt sommerhus!

Løvstræde 1 4983 Dannemare

Pris	1.975.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	11.371 kr.
Netto	8.986 kr.
Ejerudgift (md)	1.518 kr.
Boligareal	104 m ²
Carport	36 m ²
Udhus	15 m ²
Grundareal	1.036 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2005
Sagsnummer	4900342
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: Løvstræde 1, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 4900342
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 02.10.2026



Dette usædvanligt flotte og sjældent udbudte sommerhus ligger i attraktive Hummingen, der er kendt for sin gode badestrand og skønne grønne områder, der ligger i sammenhæng med stiarealerne i udstykningen, der også byder på både campingplads og flere gode spisesteder.

Allerede ved vejkannten bliver man overbevist om sommerhusets høje standard og kvalitetsniveau med den dobbelte carport med tilstødende udhus, samt den nydelig anlagte sydvestvendte have, hvor granit er den gennemgående valgte stenart til såvel indkørsel og haveudsmykning. Haven kan nydes fra den store overdækkede træterrasse, der omkredser huset på hele syd- og vestsiden, ligesom have er dejlig lukket og giver optimale muligheder for at nyde privatlivet i fulde drag.

Sommerhuset er indrettet med adgang via køkkenet, og dermed ingen spildplads til gangarealer. Det store åbne elementkøkken med granitbordplader og arbejdsø fungerer som huset naturlige samlingspunkt. I forlængelse heraf ligger den store stue med loft til kip og store vinduespartier mod syd og vest, der skaber et fantastisk lysindfald. I stuen er der plads til såvel spiseafdeling som sofagruppe til afslapning, men også kontor eller læsehjørne. I stuen er der installeret brændeovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere, men også flere udgange til den store overdækkede terrasse. 2 gode værelser samt yderligere et værelse, der benyttes som depotrum. Flot flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og stor bruseniche samt gulvvarme.

Fritidshuset opvarmes primært via varmepumpe og suppleret med brændeoven.

Et helt igennem flot og unikt sommerhus på rigtig mange måder, der er perfekt for den kvalitetsbevidste og kræsne køber, der ikke ønsker sig et typesommerhus!

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: Løvstræde 1, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 4900342
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 02.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 13bl Gloslunde By, Gloslunde
BFE-nr.: 3108468
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.262.000
Grundværdi: 212.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.009.600
Grundlag for grundskyld: 169.600

Arealer**

Grundareal: 1.036 m²
Boligareal i alt: 104 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 3 m²
Carport: 48 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

- Nr. 1: 19.09.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 03.09.1973 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 26.09.1974 - Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord
- Nr. 4: 11.08.1978 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag
- Nr. 5: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan 360-S15 - Sommerhusområde ved Hummingen
Kommuneplanstrategi: Plan- og Udviklingsstrategi 2023 - 2033 - Fra mulighed til virkelighed
Lokalplan 381-28 - Sommerhusområde Hummingen

Tilbehør:

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

Komfur (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Samsung)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Indbo medfølger ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Løvstræde 1, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 4900342
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 02.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplaner:

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 11-08-2026, så er ejendommen underlagt kloakopland - 8 Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand), er der ingen planer om ændring af kloakeringen. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse ved navn Renseklasse - O.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Løvstræde 1, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 4900342
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 02.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.149	Kontantpris	kr.	1.975.000
Grundskyld	kr.	2.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.750
Forsikring	kr.	3.293	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening, kontingent	kr.	1.300	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.724	I alt	kr.	2.001.396
Skorstensfejning	kr.	640			
Rottebekæmpelse	kr.	197			
Det Lollandske Digelag	kr.	533			
Rødby Fjord ejendomsbidrag	kr.	237			
Rødby fjord landvindingslag	kr.	9			
Hummingen dræn- og pumpebidrag	kr.	188			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.221		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.371 md. / 136.448 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.986 md. / 107.834 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: 16.09.2026

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.

Adresse: Løvstræde 1, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 4900342
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 02.10.2026

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 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 500.000
Nr. 7: hovedstol kr. 150.000
Nr. 8: hovedstol kr. 340.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hummingen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej







