BOLIG | by K

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



Plads til den store familie!

Hummingen Strandvej 40
4983 Dannemare

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.775 kr.
Netto	4.563 kr.
Ejerudgift (md)	1.690 kr.
Boligareal	110 m^2
Udhus	4 m^2
Grundareal	2.501 m^2
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1972
Sagsnummer	4900218
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: Hummingen Strandvej 40, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900218
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 29.09.2026



Velkommen til Hummingen Strandvej 40 i attraktive Hummingen, der er kendt for sin gode badestrand, der ligger bare 600 meter fra fritidshuset, og skønne grønne områder, der givet et rigt dyreliv lige uden for døren. Udover stiarealerne er det kilometerlange dige oplagt til aktiv brug, hvad enten det er i form af gå-, løbe- eller cykelture, ligesom campingpladsen tilbyder både pool- og legeområde, og flere spisesteder i udstykningen en kulinarisk oplevelse. Fra Hummingen er der alene 3 km. til Kramnitze med velkomstcenter, købmand og kulturhus, Western Camp med arrangementer og maritimt havnemiljø med årlig havnefestival.

Det rummelige fritidshus er atypisk for området opført i 2 plan, og den store naturgrund giver mulighed for både afslapning og socialt samvær med familien.

Fritidshuset er indrettet med entré og mindre fordelingsgang med klinkegulv. Åbent elementkøkken der ligger i forlængelse af den rummelige stue med plads til både større spiseafdeling men også sofagruppe til afslapning. I stuen er der foruden udgang til terrassen og dermed haven, også installeret brændeovnsindsats i den tidligere pejs, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Fra fordelingsgangen er der adgang til både godt soveværelse og lyst flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt installation til vaskemaskine.

Fra stuen er der også en god trappe til 1. salen. Denne er indrettet med møblerbar repos fx til skrivebord/kontor, og 2 rigtig gode værelser, som begge har loft til kip og udgang til svalegang.

Sommerhuset er uden udlejningsaftale, og derfor med mulighed for hurtig overtagelse.

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: Hummingen Strandvej 40, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900218
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	8au Gloslunde By, Gloslunde
BFE-nr.:	3108079
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.099.000
Grundværdi:	448.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	879.200
Grundlag for grundskyld:	358.400

Arealer**

Grundareal:	2.501 m²
Boligareal i alt:	110 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	4 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: 26.10.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 19.09.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 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
Kommuneplanramme vedtaget - Sommerhusområde ved Hummingen 360-S15
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed
Lokalplan - Sommerhusområde Hummingen 381-28

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

Komfur mærke Gram, opvaskemaskine mærke Electrolux, emhætte mærke Electrolux og køle-/fryseskab mærke Bosch

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

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: Hummingen Strandvej 40, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900218
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 29.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR
Der er uoverensstemmelser mellem de registrerede forhold og BBR.

Foreløbige ejendomsskatter:
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.

Kloakforhold:
I henhold til kloakopland: 8 - Spildevandskloakeret, er der ingen planer om ændring af kloakering. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse ved navn Renseklasse - 0.

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

Ingen udlejningsaftale:
Fritidshuset er ikke underlagt en udlejningskontrakt.

BOLIG | by K

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

Adresse: Hummingen Strandvej 40, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900218
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.484
Grundskyld	kr.	6.236
Skorstensfejning	kr.	485
Grundejerforening 2024	kr.	1.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.724
Det Lollandske Digelag 2026	kr.	559
Rødby Fjord ejendomsbidrag 2026	kr.	237
Rødby fjord landvindingslag 2026	kr.	56
Hummingen dræn- og pumpebidrag 2026	kr.	188
Rottebekæmpelse 2026	kr.	137
Husforsikring	kr.	3.178
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.284

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	1.015.496

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.775 md. / 69.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.563 md. / 54.754 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Hummingen Strandvej 40, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4900218
Ejerudgift/md.: kr. 1.690

Dato: 29.09.2026

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

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Hummingenstrand
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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



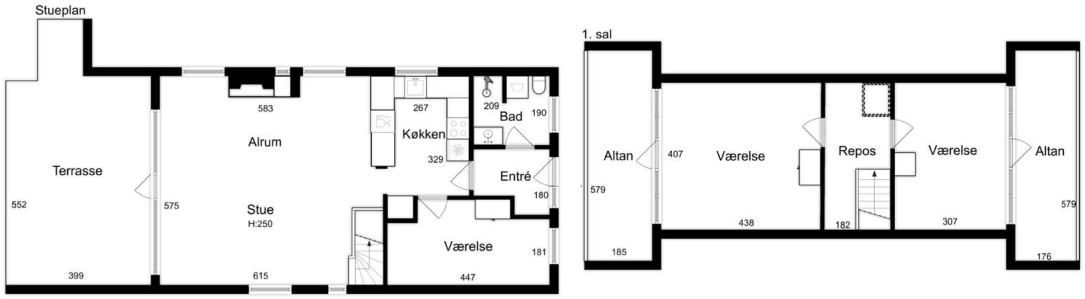






BOLIG | by K

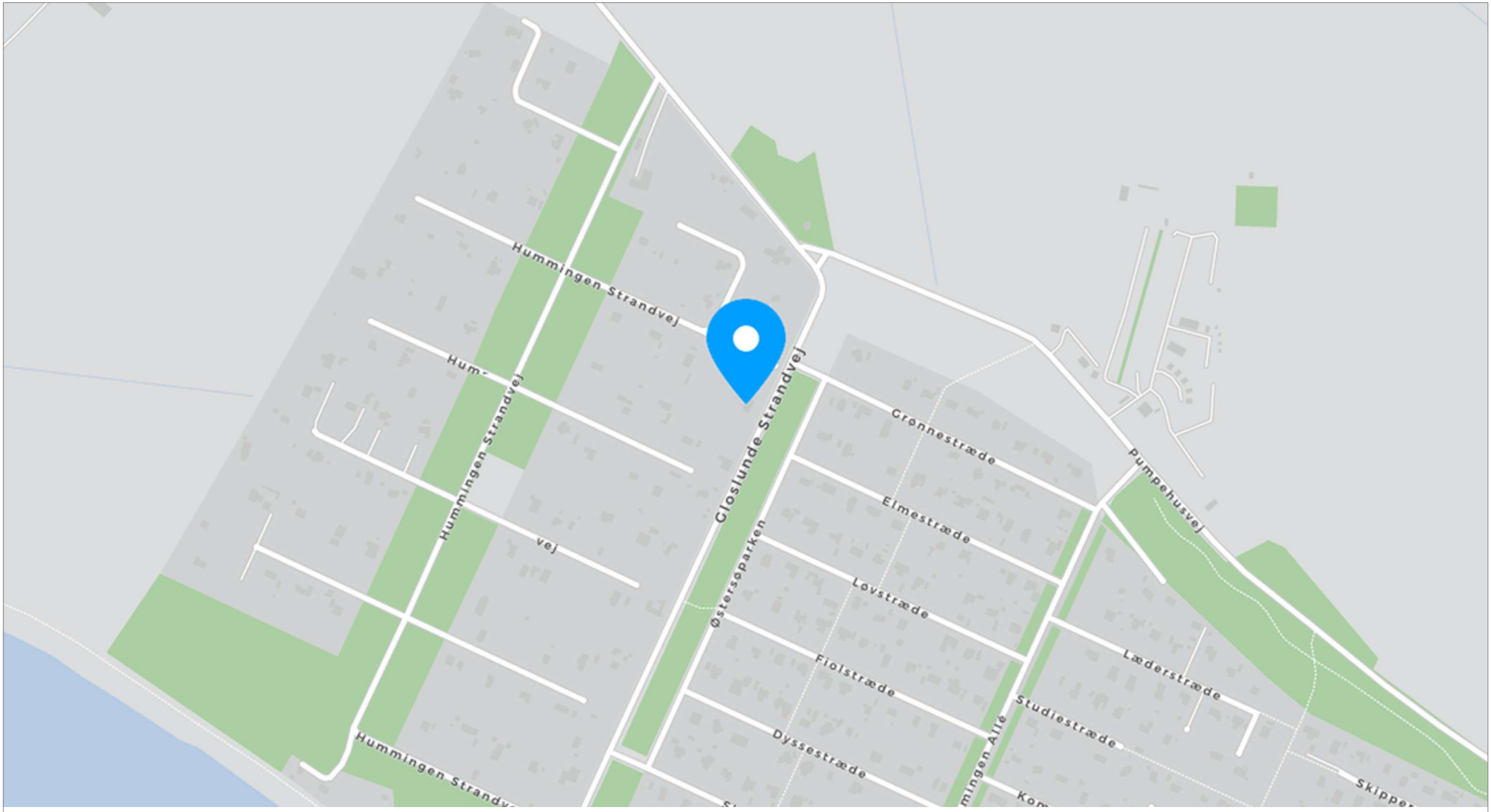
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

BOLIG | by K

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



Kort