



Gyldenbjergvænget 24 4983 Dannemare

Pris inkl. delvis tilslutningsafgifter	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.534 kr.
Netto	2.747 kr.
Ejerudgift (md)	437 kr.
Grundareal	975 m ²
Sagsnummer	4900319
Ejendomstype	Fritidsgrund

Få havudsigt fra sommerhuset

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: Gyldenbjergvænget 24, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 4900319
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 01.05.2026



Velkommen til Gyldenbjergvænget 24, en unik mulighed for at bygge dit drømmesommerhus i 2 plan og eneste mulighed på Lollands sydkyst for at få havudsigt fra første række!

Fritidsgrunden ligger i 1. række på Lollands sydkyst, forenden af rolig nyanlagt grusvej. 4 kilometer fra Dannemare, hvor der er mulighed for indkøb af dagligvarer i Brugsen. Her kan man bl.a. købe morgenbrød, hente pakker og få udleveret medicin. Grunden ligger blot 100 meter fra stranden, hvor man kan tage en dukkert i Femern bælt. Der er mulighed for at tage en gå- eller cykeltur på diget, der går hele vejen fra Rødbyhavn til Albuen ved Nakskov.

På denne unikke grund kan der opføres et sommerhus i op til to etager og med en bebyggelsesprocent på 20 %, samt maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra terrænen, og dermed mulighed for at klimasikre bebyggelsen på grunden, men samtidig også få en unik udsigt over havet. Vandstik er etableret og udgiften til tilslutning er betalt, ligesom sælger har afholdt udgifterne til tilslutning af strøm. Køber betaler selv fra nærmeste el-skab til frem til skel og videre til hus, men vandstikket ligger i skel, og her betaler køber selv for installationen på egen grund.

Fritidsgrunden er beliggende i fred og ro med naturen og stranden som naboer. På Lolland er der utallige muligheder for udflugter og oplevelser. I nærområdet finder man handelsbyerne Nakskov og Maribo med hyggelige gader og specialforretninger samt et godt udvalg af restauranter. Man kan også tage en tur til Knuthenborg Safaripark, Lalandia badeland, Maribo frilandsmuseum eller Dodekalitten ved Kragenæs havn. Seneste attraktion i Rødby er det 217 meter lange udsigtspunkt "pilen", hvor man kan følge byggeriet af Femern forbindelsen.

Fritidsgrunden er perfekt for køberen, der ønsker at bygge sit eget sommerhus, hvor muligheden for udsigt til vandet samt at bygge i 2 plan er unik!

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: Gyldenbjergvænget 24, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 4900319
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

11bt Dannemare By, Dannemare

Sommerhusområde

Lolland

3107427

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Grundværdi:

Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør:

2024

234.000

(År)

187.200

975 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord

Servitut nr. 2 - Partsfordeling for Det Lollandske Digelag

Servitut nr. 3 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer

Kommuneplan 360-S13 - Sommerhusområde ved Dannemare Strand

Lokalplan 360-92 - Sommerhusområdet Dannemare Strand

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Gyldenbjergvænget 24, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 4900319
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 01.05.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Elstik er under etablering men udgiften til tilslutning er betalt.

Sælger har afholdt udgifterne til tilslutning af strøm og vand. Køber betaler selv fra nærmeste el-skab til frem til skel og videre til hus. Vand ligger i skel. Her betaler køber selv for installationen på egen grund.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Gyldenbjergvænget 24, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 4900319
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.257	Kontantpris	kr.	595.000
Det Lollandske Digelag	kr.	533	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Rødby Fjord Ejendomsbidrag	kr.	236	Omkostninger til berigtigelse , anslået	kr.	5.000
Rødby Fjord Landvindingslag	kr.	18	I alt	kr.	605.450
Grundejerforening 2026	kr.	1.200			
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	5.244			

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 3.534 md. / 42.410 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.747 md. / 32.958 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: 08.04.2026

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: Gyldenbjergvænget 24, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 4900319
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 50.000
Nr. 5: hovedstol kr. 24.600
Nr. 6: hovedstol kr. 50.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Spildevandsplaner:

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 29-04-2026, så er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan med rensklasse "O".

Beskyttet naturtyper

Der er beskyttet naturtype på matriklen: Strandeng

Foreløbige ejendomsskatter:

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-/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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.





