



Perfekt sommerhus for feinschmeckeren!

Skovstræde 14, Hummingen

4983 Dannemare

PRIS	1.695.000
UDBETALING	85.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.127
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.281
EJERUDGIFT (MD.)	1.553
BOLIGAREAL	90 m ²
CARPORT	27 m ²
GRUNDAREAL	980 m ²
VÆRELSE	4
BYGGEÅR	2007
SAGSNUMMER	4900077
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette usædvanligt flotte og sjældent udbudte sommerhus på Skovstræde 14 i attraktive Hummingen, som er kendt for sin gode badestrand, ligesom der er campingplads og flere spisesteder i udstykningen.

Sommerhuset ligger bare et stenkast fra grønt fællesområde, og bare 250 meter fra stranden. Allerede ved vejkanthen bliver man overbevist om sommerhusets høje vedligeholdte standard og kvalitetsniveau, ligesom den store flisebelagte sydvestvendte terrasse indbyder til både en masse dejlige timer i godt selskab, eller hvis privatlivet skal nydes i fulde drag. Til sommerhuset hører en stor oprindelig carport, som er lukket af, og glimrende fungerer som stort udhus.

Sommerhuset er indrettet med hele 5 døre, som dermed giver flere adgangsveje til huset, men også skaber et endnu bedre lysindfald til leverummene, der med loft til kip giver lyset mulighed for at brede sig. Overalt i sommerhuset er der etableret gulvvarme, udover der også er installeret både varmepumpe og brændeovn, ligesom huset også har så højt et isoleringsniveau, at det kan benyttes hele året rundt. Husets hjerterum og samlingspunkt er det flotte køkken/alrum. Her er der både god plads til at fremtrylle en koloniarisk oplevelse, og samtidig være sammen med familie som venner. Centralt placeret er brændeovnen installeret, som kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. I forlængelse af køkken/alrummet ligger en mindre TV-stue, som dog også nemt vil kunne indrettes til yderligere et værelse, hvis der er behov herfor. Herfra er der adgang til det alsidige bryggers, hvor der udover god skabsplads også er installeret kombineret vaskemaskine/tørretumbler. I denne afdeling af huset ligger et godt soveværelse, foruden det nydelige gæstetoilet med håndvask, som dermed er oplagt til teenagerne eller overnattende gæster. I gæstetoiletet vil det være muligt at etablere et brusebad. Endeligt det store 'forældre-soveværelse' med god skabsplads samt udgang til haven. I forlængelse af soveværelset ligger det nydelige badeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og stor bruseniche.

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.

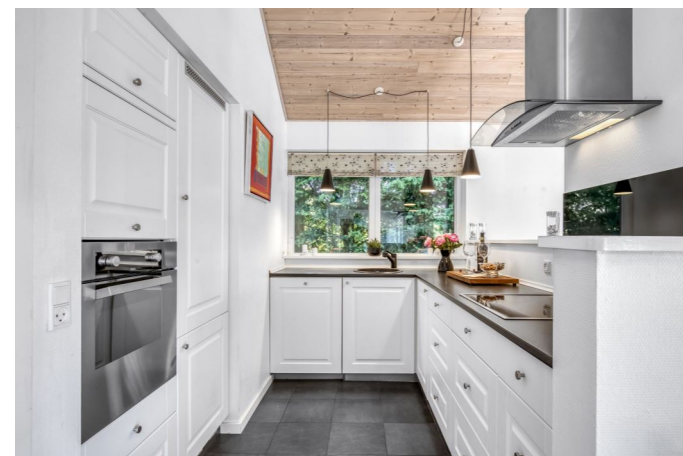
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

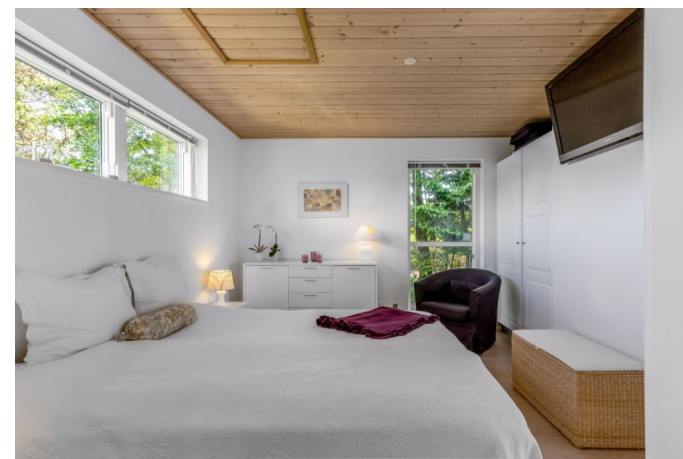
Dato: 14.10.2025



Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

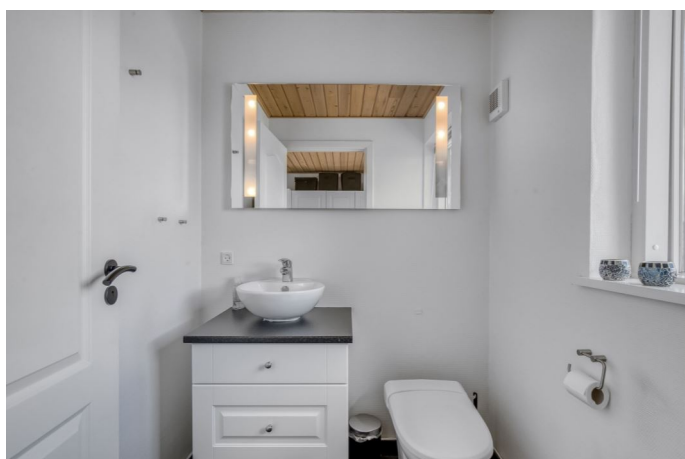
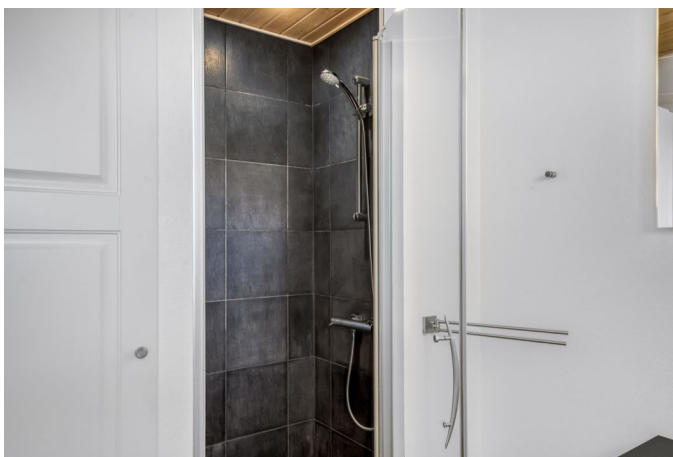
Dato: 14.10.2025



Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025



Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025



Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025



Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

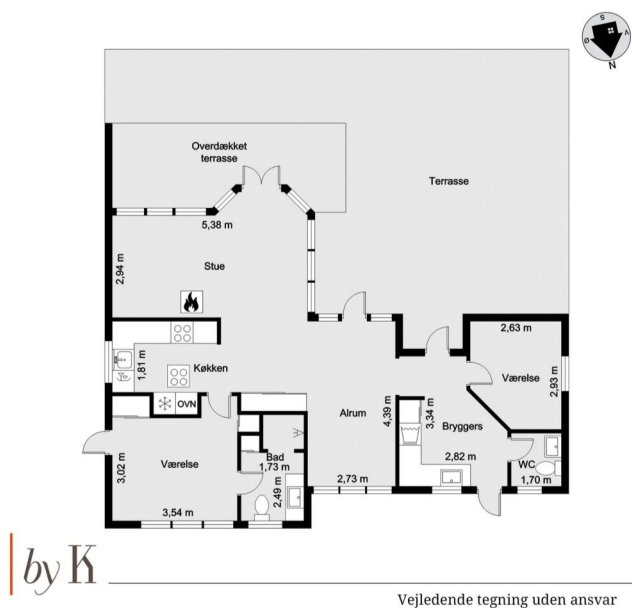
Dato: 14.10.2025



Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025



Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	6 bp Gloslunde By, Gloslunde
BFE-nr.:	3108016
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentlig kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.328.000 kr.
Grundværdi:	259.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.062.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	207.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	980 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Carport	27 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 19.09.1969 lbnr. 6020-32 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 32_F_428

Nr. 2 lyst d. 28.01.1970 lbnr. 572-32-S0001 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 32_F_428

Nr. 3 lyst d. 26.09.1974 lbnr. 8008-32-S0001 Tillægstekst Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord Filnavn: 32_L_344

Nr. 4 lyst d. 11.08.1978 lbnr. 9905-32 Tillægstekst Partsfordeling for Det Lollandske Digelag Filnavn: 32_U_50

Nr. 5 lyst d. 25.09.2017 lbnr. 1009198263 Filnavn: Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/35#/>

Lokalplan: "Sommerhusområde Hummingen" (381-28) 18-09-2000

Tilbehør:

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

Køleskab mærke Siemens, kogeplade mærke Zanussi, ovn mærke Zanussi, Opvaskemaskine mærke Siemens, kombineret vaskemaskine og tørretumbler mærke Wasco samt mikroovn

3 malerier i sommerhuset samt en potteplante medfølger ikke.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Kloakforhold:
I henhold til kloakopland: 760_0 - Spildevandskloakeret, er der ingen planer om ændring af kloakering. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse ved navn "Renseklasse - 0.
Ejendommen er derudover underlagt kloakopland forslag ved navn "Kloakopland "8".

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.

Adresse: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.418	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.605	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.377
Husforsikring	kr.	3.472	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Grundejerforening	kr.	1.050	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	575		kr.	
Renovation, grundgebyr	kr.	3.621	I alt		1.718.427
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Hummingen dræn- og pumpebidrag	kr.	188			
Rødby Fjord Landvindingslag	kr.	10			
Rødby Fjord Ejendomsbidrag	kr.	236			
Det Lollandske Digelag	kr.	364			
Ejerudgift i alt 1 år		18.637			

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/nettoydelser 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.127 md./ 109.523 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.281 md./ 87.371 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Skovstræde 14, Hummingen, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: 4900077
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 14.10.2025

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:**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hummingen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

BOLIG by K

Tømmergade 8
4900 Nakskov

Telefon: 96300000
E-mail: nakskov@boligbyk.dk
Hjemmeside: www.boligbyk.dk

Åbningstider:

Mandag	10:00-16:00
Tirsdag	10:00-16:00
Onsdag	10:00-16:00
Torsdag	10:00-16:00
Fredag	10:00-16:00
Lørdag	10:00-12:00 og efter aftale
Søndag	Efter aftale

Karsten Sønderhøj

Indehaver, Ejendomsmægler MDE og Valuar

Mobil: 20242772
E-mail: karsten@boligbyk.dk
