



Få havudsigt fra sommerhuset

## Gyldenbjergvænget 28, Langholm

4983 Dannemare

PRIS inkl. delvis tilslutningsafgifter	450.000
UDBETALING	25.000
BRUTTO ESKL. EJERUDGIFT	2.661
NETTO ESKL. EJERUDGIFT	2.076
EJERUDGIFT (MD.)	410
GRUNDAREAL	880 m <sup>2</sup>
SAGSNUMMER	4900215
EJENDOMSTYPE	Fritidsgrund



## 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: Gyldenbjergvænget 28, Langholm, 4983 Dannemare  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 4900215  
Ejerudgift/md.: kr. 410

Dato: 24.11.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Gyldenbjergvænget 28, en unik mulighed for at bygge dit drømmesommerhus med vandudsigt!

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 Kragerø havn. Seneste attraktion i Rødby er det 217 meter lange udsigtspunkt "pilen", hvor man kan følge byggeriet af Femern forbindelsen.

Fritidsgrunden ligger i 2. 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 160 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 maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra terræn, og dermed mulighed for at klimasikre bebyggelsen på grunden, men samtidig også mulighed for havudsigt. Bebyggelsesprocenten er 20 procent.

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 28, Langholm, 4983 Dannemare  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 4900215  
Ejerudgift/md.: kr. 410

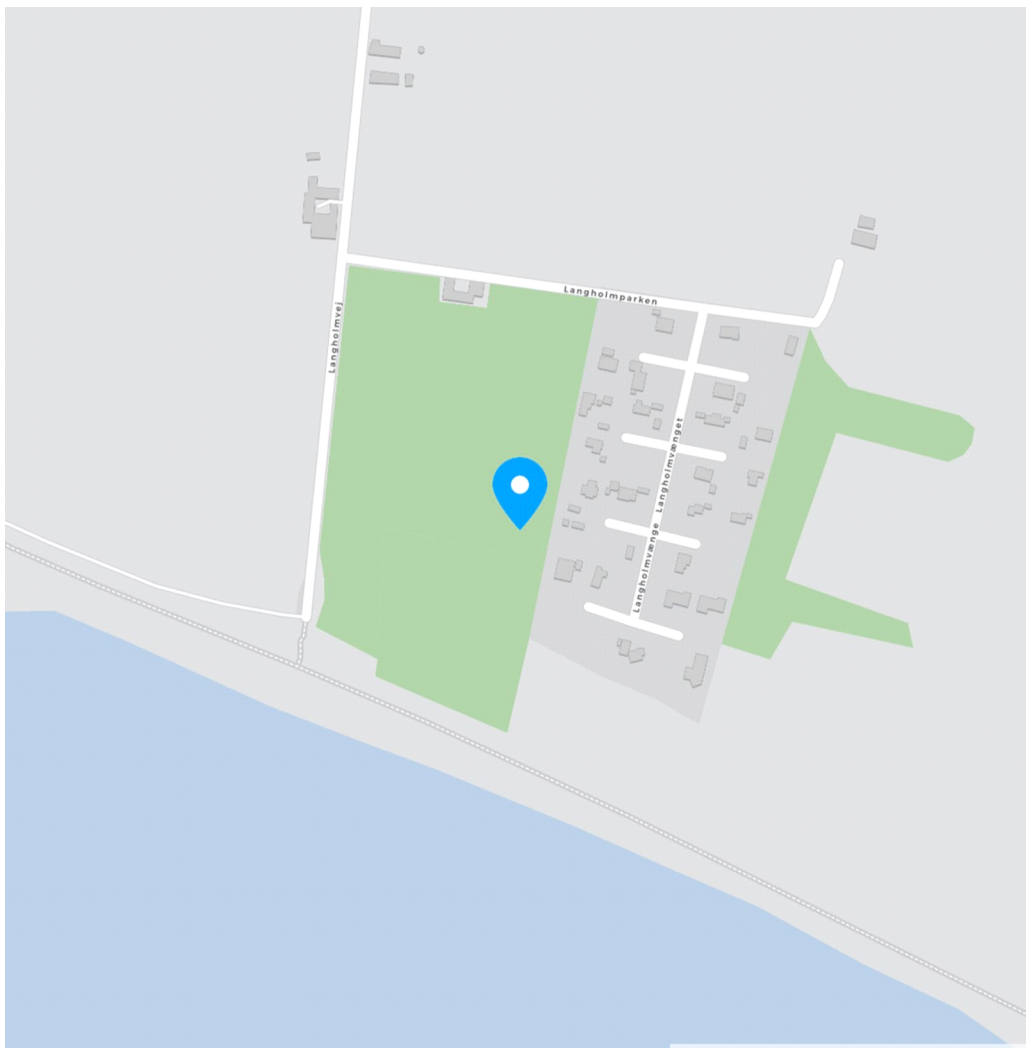
Dato: 24.11.2025



Adresse: Gyldenbjergvænget 28, Langholm, 4983 Dannemare  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 4900215  
Ejerudgift/md.: kr. 410

Dato: 24.11.2025





Adresse: Gyldenbjergvænget 28, Langholm, 4983 Dannemare  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 450.000Sagsnr.: 4900215  
Ejerudgift/md.: kr. 410

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidsgrund
Må benyttes til:	Fritidsgrund
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	11 br Dannemare By, Dannemare
BFE-nr.:	3107425
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Ingen

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:	2020
Grundværdi:	211.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	168.800 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	880 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 26.09.1974 lbnr. 8008-32-S0001 Tillægstekst Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord Filnavn: 32\_L\_344  
Nr. 2 lyst d. 11.08.1978 lbnr. 9905-32 Tillægstekst Partsfordeling for Det Lollandske Digelag Filnavn: 32\_U\_50  
Nr. 3 lyst d. 25.09.2017 lbnr. 1009198929 Filnavn: Vedtægter for Det Lollandske Digelag

**Relevante planer:**

- Kommuneplan 2025-2037 (Lolland Kommune)
- Kommuneplanramme vedtaget: "Sommerhusområde ved Dannemare Strand" med plannummer "360-S13".
- Kommuneplanstrategi vedtaget: "Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed".

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:  
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/39#/>

**Lokalplan:**

- "Sommerhusområdet Dannemare Strand" med plannummer "360-92".

Andre forhold af væsentlig betydning:**Spildevandsplaner:**

Jf. ejendomsdatabaserne fra den 27-09-25, så er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan med renseklasse "O".

**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.

Adresse: Gyldenbjergvænget 28, Langholm, 4983 Dannemare  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 4900215  
Ejerudgift/md.: kr. 410

Dato: 24.11.2025

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

### 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.

## Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Vandstik er ved at blive indlagt og forventes færdigt inden 2026.

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.

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

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

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 28, Langholm, 4983 Dannemare  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 4900215  
Ejerudgift/md.: kr. 410

Dato: 24.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.937	Kontantpris/udbetaling	kr.	450.000
Det Lollandske Digelag	kr.	533	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Rødby Fjord Ejendomsbidrag	kr.	236	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rødby Fjord Landvindingslag	kr.	16	I alt	kr.	459.550
Grundejerforening 2026	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1 år		4.923	Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		

## 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.661 md./ 31.934 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.076 md./ 24.909 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: 22.11.2025  
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: Gyldenbjergvænget 28, Langholm, 4983 Dannemare  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 4900215  
Ejerudgift/md.: kr. 410

Dato: 24.11.2025

## 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 Gyldenbjerg

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](mailto:nakskov@boligbyk.dk)  
Hjemmeside: [www.boligbyk.dk](http://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](mailto:karsten@boligbyk.dk)

---