

Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**69**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.126**	Grund m²	**1.050**
Byggeår	**1988**		

Sagsnr. **211-2279**

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/2650

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

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: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026



Fantastisk flot bjælkehus 200 meter fra Østersøen

Utroligt charmerende og klassisk "Jeppesen-bjælkehus" på Lollands sydkyst umiddelbart ved Østersøen.

- Fritidshus på 74 kvm. fra 1988 i lille sommerhusområde.
- Fremtræder indvendigt som nyt med trægulve, trævægge og lofter til kip med synlige loftsbjælker
- Indrettet med stue og 3 dejlige værelser
- Lukket vej
- 200 meter til stranden
- Fantastiske naturoplevelser med bademuligheder, og muligheder for gåture, løbeture og cykelture
- Rigt dyreliv og fine fiskemuligheder.
- Kort afstand til indkøb mm
- Attraktivt sommerhusområde med fred og ro

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: Jan Andersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026

Fantastisk flot og charmerende bjælkehus 200 meter fra Østersøen

Drømmer I om et klassisk "Jeppesen-bjælkehus" i særdeles flot stand – et sted hvor roen sænker sig, og naturen er lige uden for døren? Med en enestående og fredfyldt beliggenhed blot få minutters gang fra Østersøens brusende vand, kan denne perle meget vel være jeres næste fristed.

Her får I et gedigent og charmerende bjælkehus, solidt opført i 1988 med cementtagsten og termovinduer – i alt 74 veludnyttede kvadratmeter, der emmer af hygge og klassisk sommerhusstemning.

Indretningen er både funktionel og indbydende. I bydes velkommen i entréen, som leder videre til en rummelig og lys opholdsstue med brændeovn – det naturlige samlingspunkt på kølige aftener. Herfra er der dobbeltdør til en hyggelig, indbygget overdækket terrasse mod vest, hvor aftensolen kan nydes i fulde drag. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og har desuden direkte udgang til terrassen mod syd – perfekt til lange sommerdage og afslappede måltider under åben himmel.

Boligen rummer desuden et godt soveværelse samt to skønne værelser, begge indrettet med praktiske køjesenge – ideelt til familie og gæster. Badeværelset er funktionelt med bruseniche, og som en ekstra bonus får I et indbygget depotrum/udhus med god opbevaringsplads.

Huset fremstår overalt velholdt og tro mod den originale bjælkehusstil. Indvendigt mødes I af varme træoverflader, flotte trægulve (gemt under tæpperne), samt vægge og lofter i træ. De åbne lofter til kip med synlige bjælker skaber en luftig og autentisk atmosfære.

Ønsker I at sætte jeres eget præg, er mulighederne mange – både ude og inde kan I nemt tilføre nye farver eller et lysere udtryk og skabe jeres helt personlige oase.

Opvarmningen sker via el samt en effektiv luft-til-luft varmepumpe.

Udenfor venter en velanlagt og overskuelig have, der er nem at holde. Her finder I flere hyggelige terrassemiljøer, skærvebelagte arealer samt to praktiske redskabsskure – det ene med el.

Beliggenheden er ganske enkelt noget særligt. Huset ligger i en lille, hyggelig udstykning med kun 25 grunde, direkte langs det lollandske dige. Med blot ca. 200 meter til Østersøen får I naturen helt tæt på. Fantastiske badeoplevelser, gode fiskemuligheder og stier til gå-, løbe- og cykelture. Grundejerforeningen har endda etableret en badebro, som kan benyttes i sommerperioden.

Dagligvareindkøb klares nemt i Brugsen i Dannemare, kun ca. 5 km fra ejendommen.

Her får I ikke bare et hus – I får et fristed, en oase og en investering i livskvalitet. Et sted, hvor minder skabes, og hverdagen sættes på pause.

Kontakt os gerne for yderligere information og for aftale om fremvisning – dette er en bolig, der skal opleves.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026

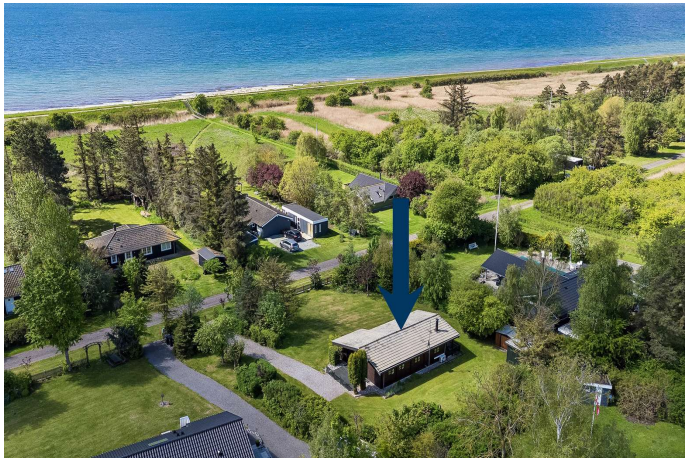












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

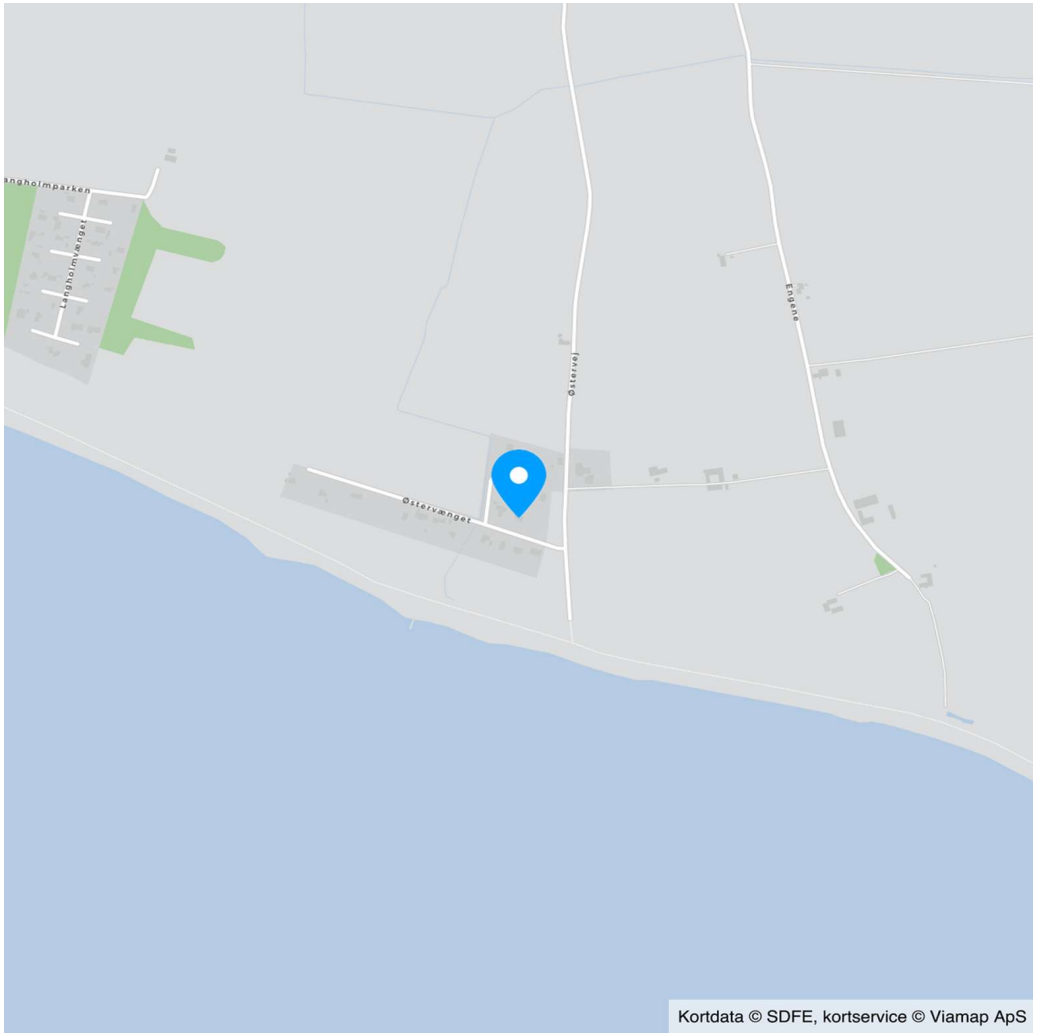
Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	5y Dannemare By, Dannemare
BFE-nr.:	3107237
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	891.000
Grundværdi:	253.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	712.800
Grundlag for grundskyld:	202.400

Arealer**

Grundareal:	1.050 m^2
Boligareal i alt:	69 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	5 m^2

** 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.

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

Køle/fryseskab, komfur, emhætte, opvaskemaskine, el lader til bil - oplyser sælger

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 26.09.1974 - Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord
- Nr. 2: 11.09.1978 - Partsfordeling for Det lollandske Digelag
- Nr. 3: 25.09.2017 - Vedtægter for Det Lollandske Digelag

Planer
Lokalplan 360-92 - Sommerhusområdet Dannemare Strand

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 9106114630

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Varme betales a/c med kr. 5.000 p.a. - Anslået
Vand betales a/c med kr. 2.000 p.a. - Anslået
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til samletank

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

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:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.635
Grundskyld	kr.	3.522
Grundejerforening 2026	kr.	1.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	137
Rødby Fjord Landvindingsslag 2026	kr.	26
Rødby Fjord Ejendomsbidrag 2026	kr.	237
Det lollandske digelag 2026	kr.	533
Renovation 2026	kr.	3.724
Skorstensfejning - anslået	kr.	700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.514

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.749
Indskud/gebyr til grundejerforening	kr.	100
I alt	kr.	1.512.699

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.586 md. / 103.036 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.785 md. / 81.417 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026

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:
Nr. 4: hovedstol kr. 417.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Østervænget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om 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.

Kommune- og spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Sommerhusområde ved Dannemare Strand
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.
Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.
Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn
Sælger oplyser, at der er en brændeovn men den ikke benyttes, da der skal installeres en ny brændeovn.
Da brændeovnen ikke benyttes er der ikke tilknyttet en skorstensfejer.

Medfølger ikke i handlen
Billede i soveværelser over sengen
Bordlampe i stuen

Fiber

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Østervænget 4, Langholm, 4983 Dannemare
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 211-2279
Ejerudgift/md.: kr. 1.126

Dato: 18.11.2026

Der ligger fiber i vejen, men boligen er ikke tilsluttet oplyser sælger

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Se flere tilbud på vores hjemmeside : www.realmaeglerne.dk/2650
Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgsprovenu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.