

REAL



Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	35
Kontantpris	1.125.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.939	Grund m2	1.369
Byggear	1966		

Sagsnr. **211-2277**

RealMæglerne Charles Andersen

Ejendomsmæglere & valuarer / Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. 36782274 / www.realmaeglerne.dk/2650

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: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Kun en lille gåtur fra den smukke kyst til Sejerøbugten ligger dette charmerende fritidshus, på en lukket vej, og venter på en ny ejer.

Fritidshuset fra 1966 består af en stue med brændeovn og udgang til indbygget udestue. Et køkken med træelementer, hvorfra der er udgang til en overdækket terrasse. Desuden gang, 2 værelser og et stort badeværelse med bruseniche. På badeværelset er tillige vaskemaskine.

Huset er opført i træ med tagpaptag og stenbelægning. Overvejende termovinduer. Trægulve og lofter til kip.

I haven findes bådehus på ca. 20 kvm., brændeskur, carport med værkstedsrum og lille gæsterum. Endvidere en hjemmebygget rygeovn. Masser af hyggekroge.

Fritidshuset er godt bygget, men trænger til en opdatering.

Grunden er på hele 1.369 kvm og er beliggende i naturskønne omgivelser i et eftertragtet og attraktivt fritidshusområde tæt på stranden, der hovedsageligt anvendes af områdets beboere. Den nærliggende strand leder op til lange gåture, fiskeri og en dukkert i de varme måneder, hvor der er gode adgangsmuligheder til vandet uden for mange sten og med badetrappe. Grundejerforeningen har tillige en bådrampe, der kan benyttes.

Selvom grunden ligger naturskønt og i rolige omgivelser, er du stadig kun 5 minutter i bil fra den hyggelige "Havnebyen" hvor du bl.a. finder flere indkøbsmuligheder, seværdigheder, cafeer samt barer og restauranter og selvfølgelig fiskehandelen på havnen.

Et skønt og atmosfærefyldt område og et rigtig godt fritidshus til særdeles fornuftig pris, der simpelthen skal opleves.

Kontakt os for yderligere oplysninger.

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

Adresse: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 12.11.2025



Adresse: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

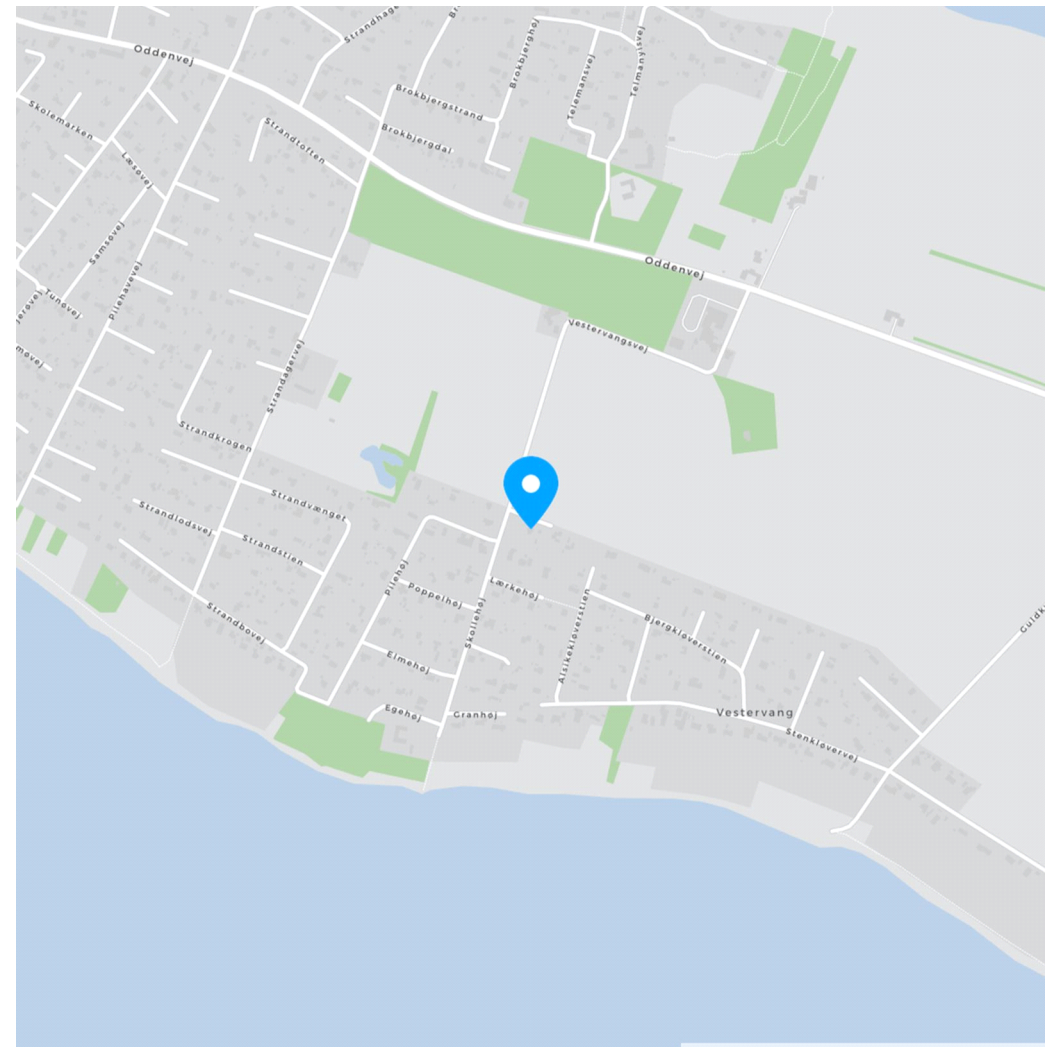
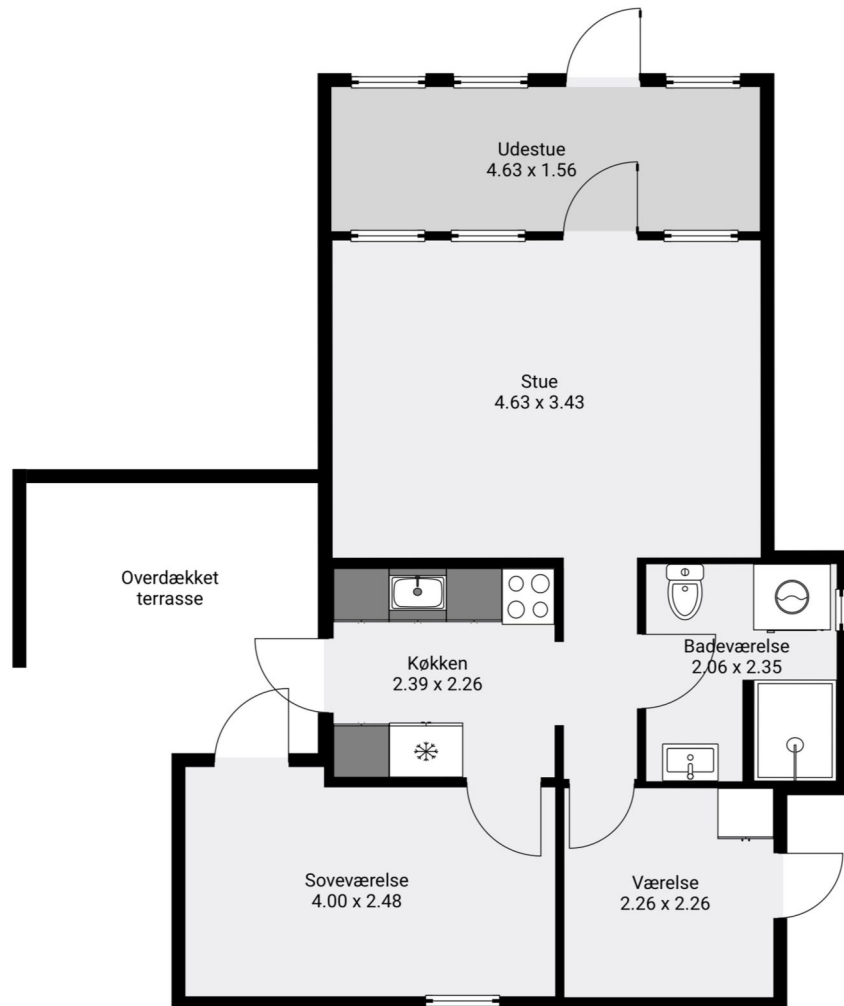
Dato: 12.11.2025



Adresse: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 12.11.2025





Adresse: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	12 cp Yderby By, Odden
BFE-nr.:	2440665
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.052.000 kr.
Grundværdi:	893.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	841.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	714.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.369 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	35 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	35 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
- heraf Carport	10 m ²
- heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan;

Kommuneplan Odsherred 2021-2033 -
https://dokument.plandata.dk/11_9559242_1740555933738.pdf

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2020 - https://dokument.plandata.dk/70_10456789_1619700655591.pdf
Planstrategi 2011 -
https://dokument.plandata.dk/70_1456520_APPROVED_1338381477325.pdf
Planstrategi 2019 - https://dokument.plandata.dk/70_9639842_1570010010182.pdf
Tillæg til planstrategi 2019 - udvikling i kystnærhedszonen -
https://dokument.plandata.dk/70_9675298_1574955620494.pdf
Planstrategi 2023 - https://dokument.plandata.dk/70_11271267_1703085136066.pdf

Kommuneplantillæg:

Yderby Lyng sommerhusområde -
https://dokument.plandata.dk/12_11253204_1694612218610.pdf

Lokalplaner:

Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Spildevand:

Sommerhuskloakering i Odsherred kommune er sat på en foreløbig pause - det er uvist hvad der kommer til at ske derefter. Der henvises til;
<https://odsherred.dkplan.dk/plan/22#/7443>

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.10.1962 lbnr. 11292-20 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur, køle/fryseskab og vaskemaskine.
De hårde hvidevarer er af ældre dato og medfølger derfor uden garanti.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælger medtager personlige effekter og nipsgenstande.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Svampedækning; svampeskade, der overgår eller stammer fra beboelsens ydervægs fodrem ved terrasse, er ikke omfattet af forsikringen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Grundbidrag vedr. vandforbrug samt grundbidrag til tømningsordning vedr. septictank er ikke medtaget under ejerudgiften. Herudover skal betales vandforbrug efter måler.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.292	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.125.000
Grundskyld	kr.	8.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.650
Husforsikring	kr.	3.095	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.406	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	625
Grundejerforening	kr.	2.500		kr.	1.144.275
Skorstensfejning	kr.	1.139	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		

Ejerudgift i alt 1 år

23.271

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.008 md./ 72.099 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.641 md./ 43.690 år v/53,90%
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 3 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: 07.11.2025
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: Birkehøj 4, Vestervang, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 1.125.000

Sagsnr.: 211-2277
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 12.11.2025

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: G/F Skollehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn er fra 2013 og skal ikke nedlægges jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg.

REAL

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.