



**REAL**

## Birkehøj 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde

|             |                     |          |              |
|-------------|---------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidsgrund</b> | Grund m2 | <b>1.365</b> |
| Kontantpris | <b>820.000</b>      |          |              |
| Udbetaling  | <b>45.000</b>       |          |              |
| Ejerudgift  | <b>870</b>          |          |              |

Sagsnr. **211-2274**

---

**RealMæglerne** Charles Andersen

Ejendomsmæglere & valuarer / Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. 36782274 / [www.realmaeglerne.dk/2650](http://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 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025



### Beskrivelse:

Spændende og byggeklar fritidsgrund på Sjællands Odde nær Sejerøbugten.

- Stor grund, med bebyggelsesprocent på 15.
- Lukket vej
- 400 meter til stranden
- Gode bade- og bådmuligheder fra rampe på stranden
- God afstand til indkøb mm.
- Attraktivt sommerhusområde

### 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 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025

---

Her er en fantastisk mulighed for at bygge jeres drømmehus på en lukket vej kun 400 meter fra den smukke kyst til Sejerøbugten.

Fritidsgrunden er på hele 1.365 kvm og er beliggende i naturskønne omgivelser i et eftertragtet og attraktivt fritidshusområde tæt på stranden, der hovedsageligt anvendes af områdets beboere. Stranden leder op til lange gåture, fiskeri og en dukkert i de varme måneder, hvor der er gode adgangsmuligheder til vandet uden for mange sten. Grundejerforeningen har 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 finder bl.a. flere indkøbsmuligheder, seværdigheder, cafeer samt barer og restauranter og selvfølgelig fiskehandelen på havnen.

Bebyggelsesprocenten er 15 med et maksimalt boligareal på 200 kvm. Grunden er ca. 28 m x 47 m. Vand er indlagt på grunden og tilslutningsafgiften betalt. El skal tilsluttes ved byggeri, ligesom der skal etableres septictank - begge dele for købers regning.

Et skønt og atmosfærefyldt område og en rigtig god byggeklar fritidsgrund til særdeles fornuftig pris, der simpelthen skal opleves.

Kontakt os for yderligere oplysninger.



Adresse: Birkehøj 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025





Adresse: Birkehøj 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025



Dato: 20.08.2025







Adresse: Birkehøj 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsgrund  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),  
Kommune: Odsherred  
Matr.nr.: 12 dc Yderby By, Odden  
BFE-nr.: 2440679  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Ingen

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 807.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 645.600 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.365 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Kommuneplan:**

Kommuneplan Odsherred 2021-2033 -  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_9559242\\_1740555933738.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9559242_1740555933738.pdf)

**Kommuneplanstrategi:**

Planstrategi 2020 - [https://dokument.plandata.dk/70\\_10456789\\_1619700655591.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_10456789_1619700655591.pdf)  
Planstrategi 2011 -  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_1456520\\_APPROVED\\_1338381477325.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1456520_APPROVED_1338381477325.pdf)  
Planstrategi 2019 - [https://dokument.plandata.dk/70\\_9639842\\_1570010010182.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9639842_1570010010182.pdf)  
Tillæg til planstrategi 2019 - udvikling i kystnærhedszonen -  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_9675298\\_1574955620494.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9675298_1574955620494.pdf)  
Planstrategi 2023 - [https://dokument.plandata.dk/70\\_11271267\\_1703085136066.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11271267_1703085136066.pdf)

**Kommuneplantillæg:**

Yderby Lyng sommerhusområde -  
[https://dokument.plandata.dk/12\\_11253204\\_1694612218610.pdf](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.  
<https://odsherred.dkplan.dk/plan/22#/7443>

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 10.10.1962: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,  
vandværk mv

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Birkehøj 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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

#### Jordbundsundersøgelse

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

#### Miljøundersøgelse

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Privat fællesvej, ingen kloak, fælles privat vandværk

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

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja  
Ejendommen er tilsluttet fælles privat vandværk (målerbrønd afsat)

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Ingen øtilslutning.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Ejendommen er tilsluttet off. kloak

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Tilslutningsomkostninger til vand er betalt.

Tilslutningsomkostninger til el skal betales af køber ved byggeri. Anslået tilslutningsafgift er jf. radius takster 2025.

Køber skal selv etablere kloak/afløbsforhold på grunden. Sommerhuskloakering i Odsherred kommune er sat på en foreløbig pause - det er uvist hvad der kommer til at ske derefter. Anslået tilslutningsafgift hertil er jf. Odsherred forsynings takster 2025 - spildevand.

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: Birkehøj 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |         |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Grundskyld            | kr. | 7.941  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 820.000 |
| Grundejerforening     | kr. | 2.500  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 6.850   |
|                       |     |        | Vandværk - registrering af ejerskifte                                                                                                                                                                                                       | kr. | 375     |
|                       |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 827.225 |
|                       |     |        | 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. |     |         |
|                       |     |        | 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 |     | 10.441 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |         |

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.922 md./ 59.066 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.822 md./ 45.870 år v/27,28%  
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: 20.08.2025  
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 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025

#### 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:**

##### **Drikkevandsinteresser:**

Ejendommen er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

#### **Oplysning om foreløbig grundskyld:**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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.

#### **Ejendomsværdiskat:**

Køber gøres bekendt med at der ikke foreligger en ejendomsværdi for ejendommen - idet der er tale om en ubebygget grund. Når grunden bebygges, vil der naturligvis komme ejendomsværdi og opkrævning af ejendomsværdiskat.

#### **Kommunale ejendomsbidrag:**

Der gøres opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt ikke er bidrag på ejendommen, og derfor foreligger der ingen ejendomsbidragsbillet for ejendommen.

#### **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.





---

Adresse: Birkehøj 2, Vestervang, 4583 Sjællands Odde  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 820.000

Sagsnr.: 211-2274  
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 20.08.2025

---

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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](http://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.