



REAL

Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear/ombygget

Fritidshus
1.795.000
2.034
1967/1998

Bolig m2
Værelser
Grund m2

65
2
700

Sagsnr. **357J254**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Attraktiv beliggenhed midt i mellem Rørvig og Nykøbing Sjælland. Tæt på Øster Lyng. Dejligt og fredeligt sommerhusområde med høje træer og charmerende små veje. Tæt på indkøb og kun cirka 950 meter til Rørvig Street Food. Cirka 15 minutters gang til Sandflugtsplantagen og yderligere få minutter til stranden ved Nyrup Bugt. Få minutter i bil til Nykøbing Sjælland og Rørvig havn med færge, is- og spisesteder.

INDRETNING:

Entré med praktisk klinkegulv. Stort og pænt badeværelse. Dejligt køkken med god skabs- og bordplads samt vaskemaskine. Stor stue med god plads til både sofaarrangement og spisebord. Udgang fra begge afdelinger til fliseareal/stor flisebelagt terrasse. Mellemgang til soveværelse med udgang til terrassen. Mindre rum med plads til køjeseng.

EJENDOMMEN:

Ægte sommerhusstemning med gule facader, hvide vinduer og rødt tag. Værksted til enten håndværk eller opbevaring. Dejlig solrig grund med stor fliseterrasse. Gyngestativ og trampolin. Overdækning til opbevaring. Udhus som dog ikke er anført på BBR. Udhuset rummer plads til haveredskaber mv. samt indrettet rum med gæsteseng.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Bech

Adresse: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025



Adresse: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025



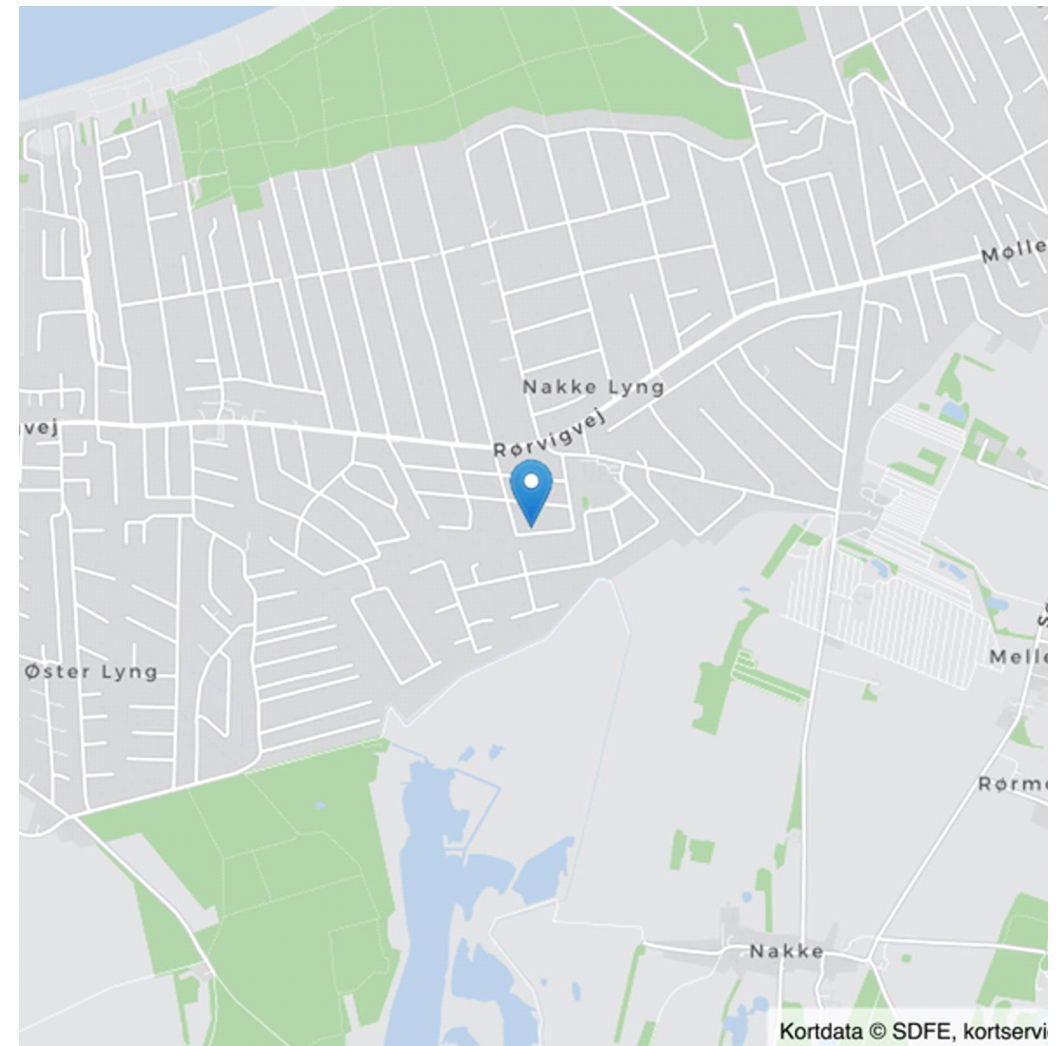
Adresse: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	3 by Nakke By, Rørvig
BFE-nr.:	2441414
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1967/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.533.000 kr.
Grundværdi:	1.006.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.226.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	804.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	65 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.11.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
Nr. 2 lyst d. 03.10.1953 Dok om vandværk mv

Planer:

Kommuneplan Odsherred 2021-2033 (<https://odsherred.dkplan.dk/plan/21#/>)

Kloak/spildevand:

Ejendommen er beliggende i et ukloakeret område, men der er planlagt ændringer til spildevandskloakering jf. ejendomsdatarapporten.

Grundvand – Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Ikea køle/fryseskab

Kogeplade

Ikea ovn

Ikea vaskemaskine

Ikea opvaskemaskine

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: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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 salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.255	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	9.899	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.472
Husforsikring	kr.	3.194	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.406		kr.	1.814.122
Grundejerforening	kr.	500	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	55			
Tømning af septiktank, anslået	kr.	1.100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

24.409

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.857 md./ 118.288 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.803 md./ 93.641 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: 09.09.2025
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: Hedevej 5, Nakke, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 357J254
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.09.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.089.971	1.150.417	1.140.240	DKK	3,02	69.415	28,50	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Månedalen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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