



REAL

Kæruldvænget 12, 4500 Nykøbing Sj

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	59
Kontant	1.475.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.781	Grund m ²	1.224
Byggeår	1971		

Sagsnr. **335RR250757**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

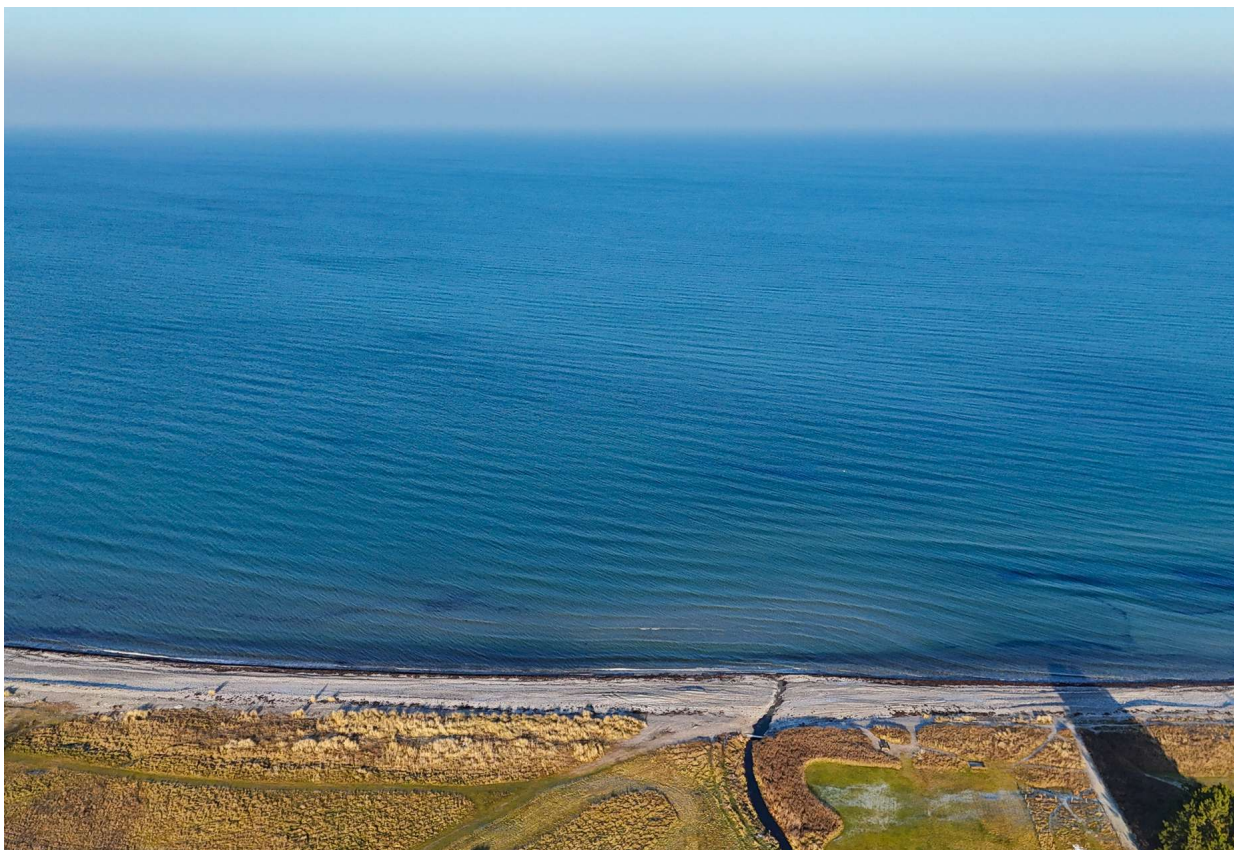
Salgsopstilling

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: Kæruldvænget 12, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 335RR250757
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 06.04.2026



Klassisk sommerhus nær stranden med anneks og stor legehave!

Det tager kun fem-seks minutter at gå til badestranden ved Nyrup Bugt fra dette klassiske og meget hyggelige sommerhus på Kæruldvænget 12, som fremstår klar til at blive taget i brug.

I kan således se frem til hver morgen at kunne snuppe jer en frisk morgendukket fra badebroen eller stranden, inden I hurtigt er hjemme igen i sommerhuset på den private terrasse bag huset, hvor I kan indtage morgenmaden, mens I kigger på områdets vilde dyr, som ofte lægger deres rute forbi jeres og naboens grund. I kan også iagttage rådyrene, harene og det øvrige dyreliv inde fra stuen gennem de dejligt store syd- og vestvendte vinduespartier, som også sikrer jer masser af dejligt lysindfald. De store vinduer medvirker nemlig til at sikre jer en skøn fornemmelse af, at inde- og udearealet hænger perfekt sammen.

Huset er indrettet med stue og køkken i åben forbindelse og med en foldedør ind til soveværelset. I hovedhuset er der desuden entré og badeværelse, mens det isolerede anneks byder velkommen til et ekstra soveværelse, hvor der er fire sovepladser, hvoraf de to er køjesenge. Annekset er BBR-registreret, og ved siden af det får I et rum på cirka ti kvadratmeter, der kan bruges til opbevaring eller hobbyværksted. Det er også værd at bide mærke i den stemningsfulde hems, hvor der er 1,60 meter til loftet og mange muligheder for at indrette hyggerum til børnene, der her kan have deres eget lidt hemmelige domæne på afstand af de voksne.

Også den store have er et skønt paradys for aktive børn, hvor der er al den plads til at udfolde sig, som man kan drømme om. Der er mulighed for at løbe hele vejen rundt om huset, og på den store plæne kan man spille kongespil, kroket og badminton; måske endda småbold på fodboldmål. Haven er nem at passe i hverdagen, da den overvejende består af græs, så det er hurtigt at komme i gang med aktiviteterne, så snart I ankommer i weekenden og ferieugerne.

Udover nærheden til strand, vand og grønne områder med dyreliv er beliggenheden også attraktiv i kraft af nærheden til byen, da der ikke er mere end godt tre kilometer til centrum af Nykøbing Sjælland. Det er således overkommeligt at cykle, når I skal på indkøb eller besøg i gågaden. Der er ligeledes mulighed for at tage bussen mellem Nykøbing og sommerhuset, så store børn og jeres gæster kan komme på besøg uden bil. Desuden er der bed & breakfast nær sommerhuset, så jeres gæster har mulighed for at overnatte efter påskefrokosten, hvis andre allerede har sat på anneks.

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Kæruldvænget 12, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 335RR250757
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 06.04.2026



Stue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Kæruldvænget 12, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 335RR250757
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Odsherred
Matr.nr.: 135y V. Lyng, Nykøbing S. Jorder
BFE-nr.: 5350442
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.186.000
Grundværdi: 673.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 948.800
Grundlag for grundskyld: 538.400

Arealer**

Grundareal: 1.224 m²
Boligareal i alt: 59 m²
- heraf Sommerhus 47 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 12 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 06.04.2026 -
- Nr. 1: 12.11.1969 - Dok om grundejerforening mv, samt bekost evt. anlæggelse af vej

Planer

Kommuneplan 3S1 - Sommerhusområde Nykøbing Lyng - Nykøbing Sj.

Tilbehør:

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

Oplysning afventes.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: personlige egendele. Heriblandt bl.a. røremaskine i køkken, væglamper i stuen og grill.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kæruldvænget 12, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 335RR250757
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Da der er tale om et fritidshus oplyses varmemeforbrug ikke.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kæruldvænget 12, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 335RR250757
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.839	Kontantpris	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	6.622	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation	kr.	2.980	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Skorstensfejning	kr.	637	I alt	kr.	1.491.927
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	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.		
Tanktømning spildevand, anslået	kr.	1.000			
Husforsikring	kr.	4.140			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.372			

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 8.270 md. / 99.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.549 md. / 78.583 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Kæruldvænget 12, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 335RR250757
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 06.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i indeværende år. 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 i indeværende år 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.

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.

Brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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

Velkommen til RealMæglerne Holbæk - din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her.

Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.

Med venlig hilsen