

REAL



Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	65
Kontantpris	3.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.014	Grund m2	1.880
Byggear/ombygget	1982/2007		

Sagsnr. **335RR240602**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Særlig attraktivt beliggende på vandsiden mellem Rørvig og Nykøbing Sj.

Sjældent udbudt og ugeneret sommerhus kun 400 meter fra Rørvig Sandflugtplantage, og herfra kan I gå eller cykle gennem den smukke skov til en af landets bedste badestrande. Her får I fantastiske omgivelser i et lækkert og moderne fritidshus med plads til hele familien.

Huset er et charmerende og velindrettet fritidsbolig fra 1981 af typen Vestkyststugan, som sidenhen er blevet tilbygget og renoveret i 2007, så det nu fremstår særdeles attraktivt. Huset er faktisk i så god kvalitet og så velisoleret, at det sagtens kan benyttes hele året, når I får lyst til et afbræk i hverdagen eller til at fejre juleaften eller andre højtider.

Udover det hyggelige hus er der også et anneks, en terrasse og en skøn tagterrasse til brug for hyggelige stunder her tæt på naturen. Hvis I nyder en aktiv ferie, er der også god plads til en fodbold- eller havebadmintonkamp på plænen. Huset er velindrettet og med godt lysindfald. I kan glæde jer til et velfungerende køkkenalrum, spiseplass og en stue med plads til sofagruppe og kig til en hyggelig brændeovn. Huset rummer to store soveværelser, hvor det ene tilmed har udgang til terrasse, og det er på alle måder nemt og overskueligt, så det kan være det helt ideelle sted til en afslappet families ferie og fridage.

I bliver en del af et attraktivt og eftertragtet sommerhusområde, tæt på både skov, strand og masser af sjove og spændende udfugtsmål. Nykøbing Sjælland byder på alle indkøbsmuligheder og caféer og strøg. I Rørvig er havnen velbesøgt og osere af god stemning om sommeren med både krabbefiskeri, ishuse og hyggelige spisesteder, samt Hundested/Rørvig færgeruten. Resten af Odsherred inviterer til åbne gårde med gårdbutikker, Annebjerg Kulturpark, Sommerland Sjælland, helt fantastisk smuk natur og meget, meget mere.

Huset er beliggende på en stor og skøn naturgrund med fuldkomment privatliv. Her kommer I virkelig til at føle jer i et med naturen, omkranset af træer og buske og med plads til både leg og boldspil, afslapning, selskaber og havedrømme.

Kontakt os meget gerne for at få flere detaljer om dette på alle måder dejlige

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: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026



Adresse: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

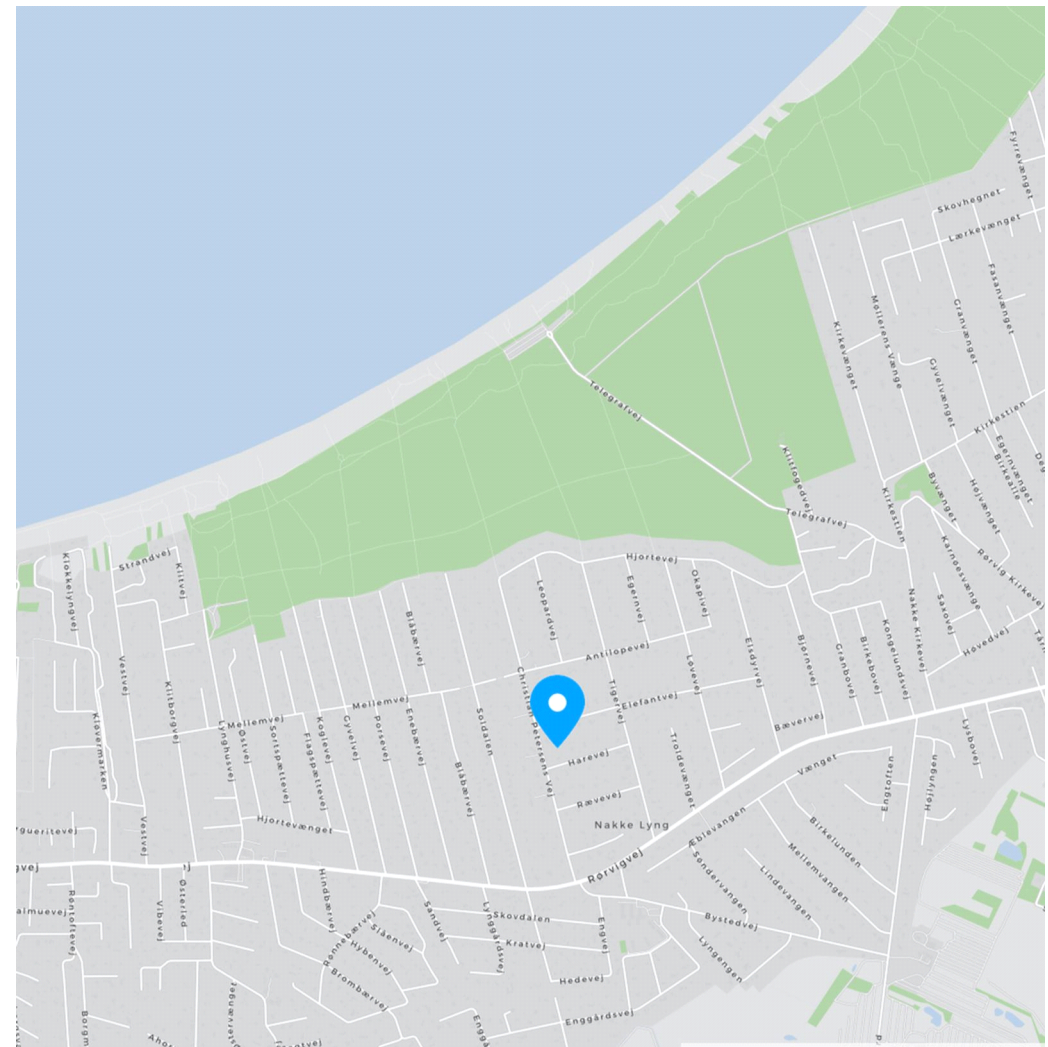
Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	9 p Nakke By, Rørvig
BFE-nr.:	2442047
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1982/2007

Arealer

Grundareal udgør:	1.880 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:	24 m ²
- heraf Udhus	14 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Odsherred 2021-2033

Spildevandsplan: P.t. ukloakeret. PLANlagt: Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand). 2026-2084.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.06.1954 lbnr. 2800-20 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, bevaring iuændret stand af 25 m bredt areal mod offentlig vej,forbud mod træfældning mv Filnavn: 20_I_41
Nr. 2 lyst d. 05.03.1955 lbnr. 991-20 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 20_I_41
Nr. 3 lyst d. 05.03.1955 lbnr. 990-20 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Vedr 9D, 10C, 10G, 18E, 18F, 19G Filnavn: 20_I_41

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.514.000 kr.
Grundværdi:	1.757.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.011.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.405.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Electrolux), Emhætte (Thermex), Ovn (AEG), Keramisk kogeplade (IKEA), Opvaskemaskine (Blomberg),
Vaskemaskine (Candy), Mikroovn.

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: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

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

Varmeforbrug oplyses ikke idet der er tale om et fritidshus.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.257	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	17.289	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	2.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	3.480	I alt	kr.	3.272.350
Grundejerforening	kr.	800	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.		
Skorstensfejning	kr.	585			
Rottebekæmpelse	kr.	14			
Tanktømning	kr.	1.139			
Ejerudgift i alt 1 år		36.165			

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/nettoyldelse 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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.322 md./ 207.858 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.959 md./ 167.505 år v/26,60%
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 3,5% 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:

17.01.2026

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: 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: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026

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:

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/3,9% Obligationslån	Obligationslån	1.026.789	1.026.789	1.031.817	DKK	3,9	79.533	23,50	4,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Trolleskovens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakering:

Sommerhusområdet skal i fremtiden tilsluttes det offentlige kloaknet, forventeligt fra 2026.

For yderligere information henvises til: <https://www.odsherredforsyning.dk/sommerhuskloakering/>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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 i 2024.

Om efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.

Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Grundejerforening:



Adresse: Chr Petersensvej 14, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 335RR240602
Ejerudgift/md.: kr. 3.014

Dato: 17.01.2026

Der er på generalforsamling den 29.03.2024 truffet beslutning om at kontingent i 2025 skal stige til kr. 1.000 pr. år.

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.