

REAL



Birkebovej 17, 4581 Rørvig

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	61
Kontantpris	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.024	Grund m2	700
Byggeår/ombygget	1954/2005		

Sagsnr. **358OR0025**

RealMæglerne Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. 71908190 / www.realmaeglerne.dk/virum

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: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes denne charmerende perle i Rørvig! Drømmer du om ægte sommerhusidyl i det populære Rørvig har du nu chancen.

Her er der kælet for detaljerne både inden i huset og rundt omkring huset. Der er lagt op til ultimativ afslapning og badehotelsstemning, når du uden tøven sænker skuldrene ved ankomst. farverne på tapetet og den gode sans for indretning skaber en stemning, der er svær at finde andre steder.

Dejlig grund med masser af beplantning, som birketræer og fyrtræer, men beskåret så der er sikret sol på grunden hele dagen. Store smukke rododendron er placeret, så der afskærmes til både morgenterrasse og aftenterrasse. Her kan man sidde ugeneret og nyde sin morgenkaffe i solen på terrassen mod øst og når grillen er blevet tændt senere på dagen, kan aftensmaden nydes på den hyggelige overdækkede terrasse mod vest med både plads til spisning og hyggeklub med plads til afslapning.

Indretning:

Entré med plads til sko og overtøj samt kommode med plads til opbevaring. Dejligt køkken-alrum med brændeovn og udgang til morgenterrassen. Forestil dig at træde ud med morgenkaffen en lun sommerdag og efterfølgende nyde din morgenmad. Køkkenet er af nyere dato, velfungerende og særdeles velholdt. Det ligger i forbindelse med en hyggelig og charmerende dagligstue med plads til sofaer og med et gulv-til-loft vindue med kig til haven. Er det køligt udenfor og trænger du til ekstra hygge, kan der tændes op i brændeovnen. Det søde sommerhus byder herudover på et velholdt badeværelse med gulvklinker, bruseniche og ovenlysvindue samt tre gode soveværelser. Træterrassen forbinder desuden huset med et brugbart anneks, hvor der er plads til minimum to sovepladser og i bagerste hjørne af grunden findes et skur med plads til haveredskaber, liggestole, cykler osv.

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: Oliver Rannje



Adresse: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025

Ejendommen:

Sommerhuset er fra 1954 med en tilbygning fra 2005. Det er et særdeles velholdt hus med plankegulve, termovinduer, tagpap og varmepumpe. Det er indflytningsklart og kan bruges hele året.

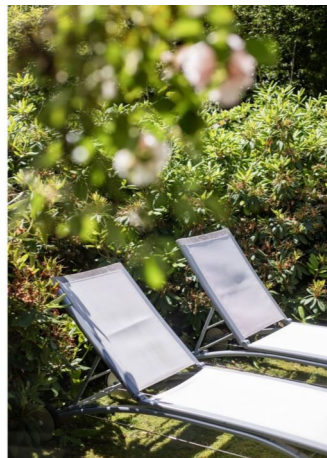
Område:

Rørvig er et område præget af smuk natur med en af Danmarks bedste badestrande, en hyggelig havn med ishuse og fiskehandler samt en gammel bydel med charmerende stråtægtshuse og købmand. Byen byder også på den velrenomerede Rørvig Kro, Bøf- og Grillhuset, Lodsoldermandsgården samt minigolf og to tapassteder. Desuden er der to indkøbssteder, og et madmarked med flere madboder. Der findes et væld af gode vandreture og cykelture til eksempelvis Nakke, Korshage, Dybesø og Skansehage. Sommerhuset på Birkebovej 17 ligger i enten gåafstand eller cykelafstand til det hele.

Adresse: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025



Adresse: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

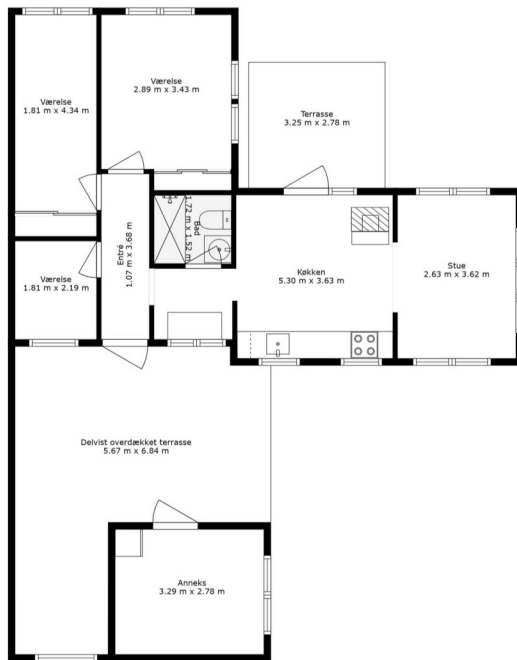
Dato: 02.09.2025



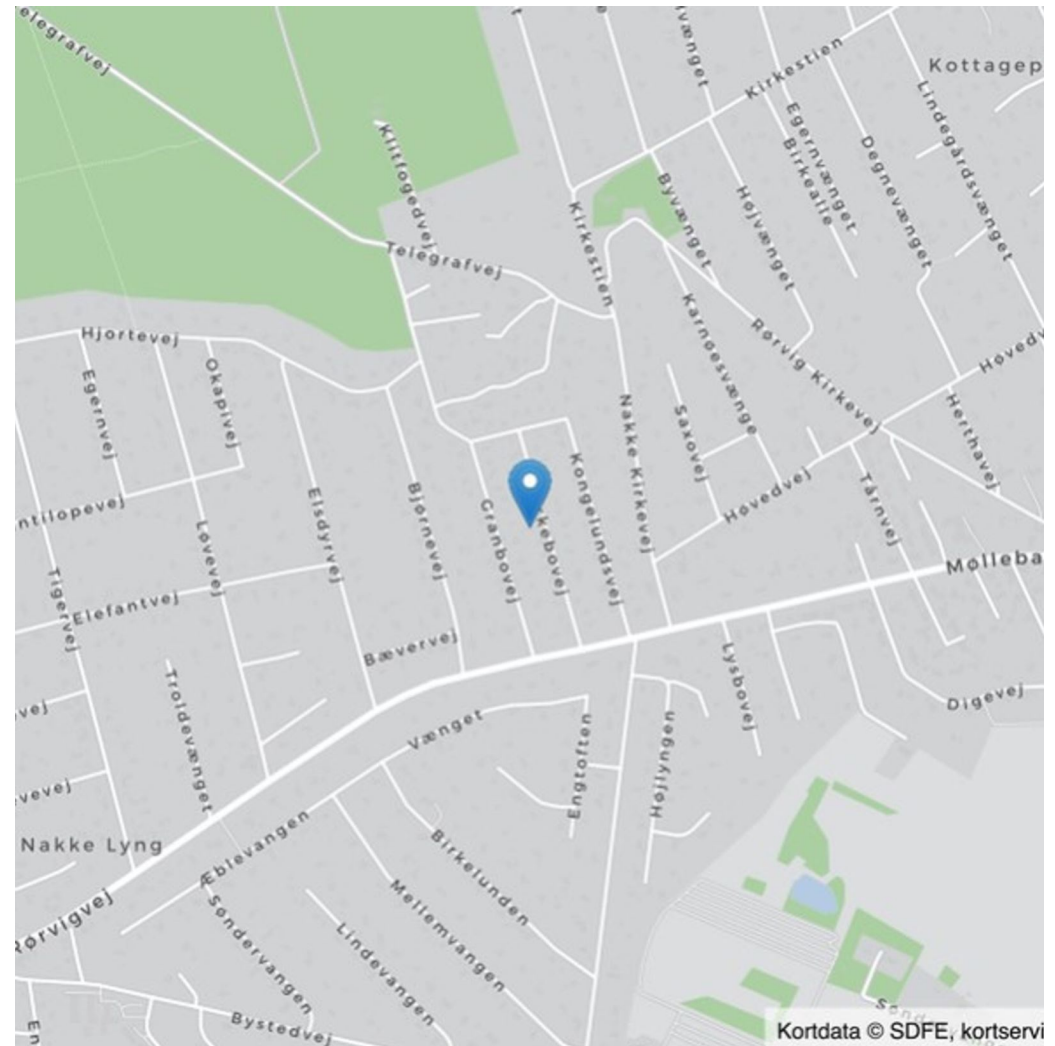
Adresse: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	6 dm Nakke By, Rørvig
BFE-nr.:	2441799
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1954/2005

Arealer

Grundareal udgør:	700 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	61 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	61 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
- heraf Anneks	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.10.1932 lbnr. 1240-20 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 09.09.1942 lbnr. 2217-20 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 09.01.1943 lbnr. 3653-20 Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv
Nr. 4 lyst d. 01.02.1956 lbnr. 591-20 Dok om vandværk mv
Der henvises til tingbogen

Planer:

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.481.000 kr.
Grundværdi:	1.720.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.984.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.376.000 kr.

Tilbehør:

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

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: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Varmer sommerhuse

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen, jf. Formidlingsbekendtgørelsen § 16, stk. 3.

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 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:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Køber er gjort bekendt med at sælger er svigerforældre til ejendomsmægler og indeholder Oliver Rannje.

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Varmer sommerhuse

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen, jf. Formidlingsbekendtgørelsen § 16, stk. 3.

Brændeovn/pejseindsats

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber indhenter skorstensfejrerklæring og afholder udgifter hertil. Såfremt brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.122	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	16.925	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	3.567	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.406	Ejerskiftegrbyr til grundejerforening, anslået	kr.	500
Grundejerforening	kr.	1.600	I alt	kr.	2.823.279
Skorstensfejning	kr.	611			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	53			

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

36.285

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.311 md./ 183.732 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.122 md./ 145.464 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: 01.09.2025
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: Birkebovej 17, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 358OR0025
Ejerudgift/md.: kr. 3.024

Dato: 02.09.2025

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:

Afventer oplysninger

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: Grundejerforeningen Kongelunden

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

Hos RealMæglerne Virum & Holte med Oliver Rannje i spidsen, som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at kunne skabe ro og tryghed hos både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel. Vi forstår, at det er stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.