

Koglestien 1, 4500 Nykøbing Sj

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**72**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.854**	Grund m^2	**1.417**
Byggeår/ombygget	**1951/1961**		

Sagsnr. **335RR260830**

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbæk

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

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: Koglestien 1, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 335RR260830
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 24.11.2026



Pænt fritidshus på en privat grund i naturskønne Øster Lyng

I kan sænke skuldrene, nyde roen og opleve naturen på nært hold med dette fritidshus, der ligger i det dejlige Øster Lyng i Odsherred. Med sin sorte træfacade emmer huset af klassisk sommerhuscharme, og indenfor er der skruet op for hyggen, lyset og den intime atmosfære.
På den 1.417 kvadratmeter store og meget private grund kan I være jer selv og komme helt ned i gear, når I sidder på terrassen med udsigt til de fine, grønne bregner. I kan også være så heldige, at egernet og rådyrene kommer forbi, og når I trænger til en dukkert eller en tur i det fri, kan I søge mod områdets lækre badestrande og naturskønne destinationer, der ligger som perler på en snor.
Fra sommerhusadressen tager gåturen til Skærby Strand kun et lille kvarter, og når I følger halvøens fine kystlinje lidt længere mod nordøst, kommer I til Rørvig Strand, som regnes for en af Sjællands allerbedste. Her kan I nyde Kattegats lækre badevand, det fine klitlandskab med marehalm og grantræerne i Sandflugtplantagen.
Stranden er børnevenlig, så de yngste kan soppe, bygge slotte og grave kanaler, og ved områdets kiosk kan I købe is og andre forfriskninger. Tager I turen til Hov Vig, kan I studere det spændende fugleliv, og ved Rørvig Havn kan I smutte forbi røgeriet og nyde den hyggelige, maritime stemning ved molen. Dagligvarer og andet kan I købe hos den lokale købmand, som I kan gå til på cirka ti minutter.
Fritidshuset er på 72 kvadratmeter, og dertil kommer en garage og to udhuse i samme pæne og klassiske stil. Både garage og udhuse har fået nyt tagpap så sent som i 2025, og på selve huset er der lagt et metaltag i 2024. Indenfor fremstår fritidsboligen flot med nyslebne plankegulve i stuen og på begge soveværelser, mens badeværelset med gulvvarme er stort. Her er også et nydeligt køkken med opvaskemaskine og en god entré med plads til lidt af hvert.
Stuemiljøet er diskret inddelt i to sektioner med en lille niveauforskel, og rummet bades i naturligt lys fra både syd og vest. Varmen og hyggen fra brændeovnen siver hurtigt ud i de øvrige rum. Fra sydsiden kan I træde direkte ud på fliseterrassen, der omvender sig omkring huset, så I kan slå jer

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

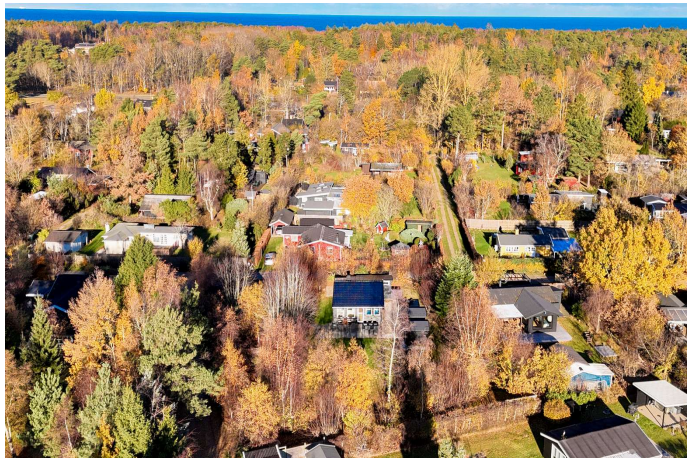
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Koglestien 1, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 335RR260830
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 24.11.2026





Stue



Stue



Stue



Spisestue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

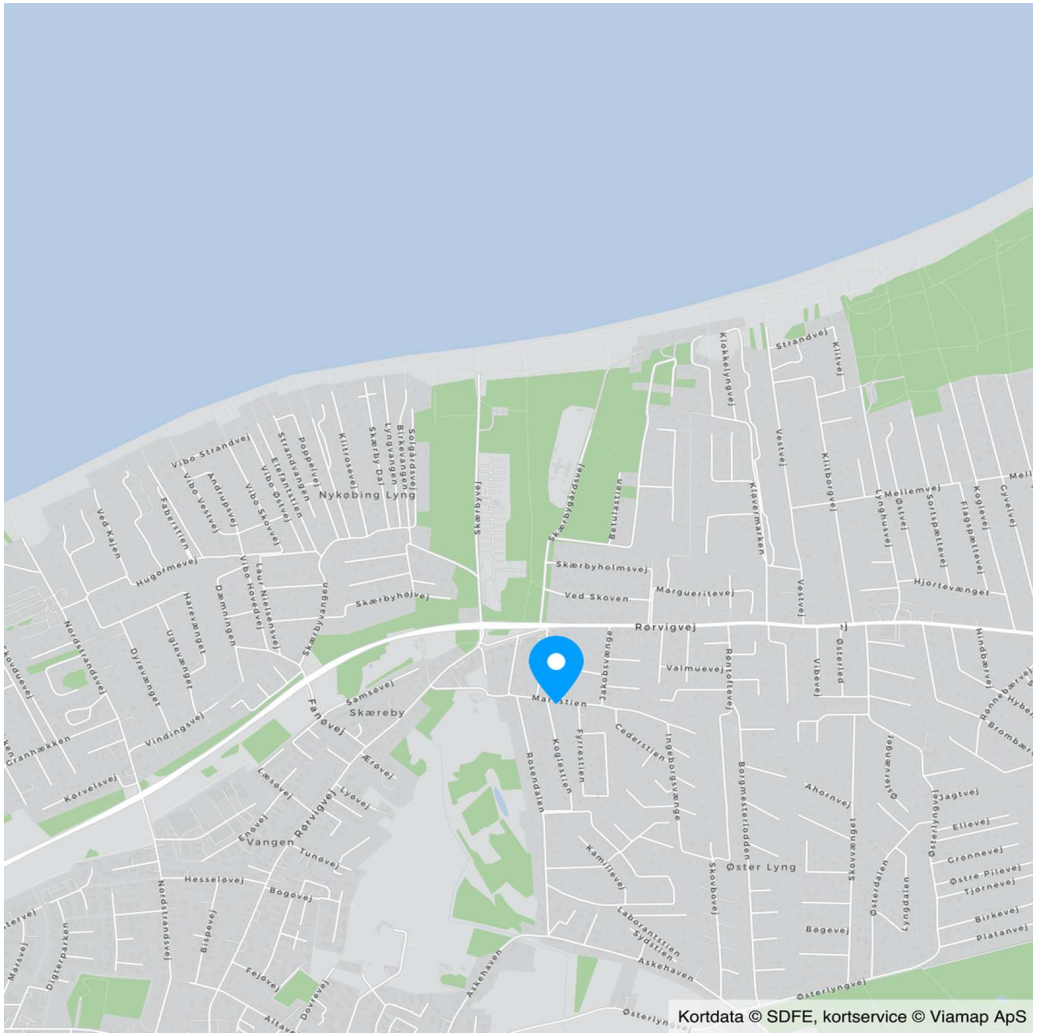
Adresse: Koglestien 1, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 335RR260830
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 24.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Koglestien 1, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 335RR260830
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	52e Ø. Lyng, Nykøbing S. Jorder
BFE-nr.:	5350847
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1951/1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.562.000
Grundværdi:	694.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.249.600
Grundlag for grundskyld:	555.200

Arealer**

Grundareal:	1.417 m²
Boligareal i alt:	72 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	9 m²
Garage:	12 m²
Udhus:	9 m²
Udhus:	9 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. 1: 26.08.1942 - Dok om færdselsret mv

Planer
Kommuneplan 3S2 - Sommerhusområde Østerlyng - Nykøbing Sj.
Kommuneplan 3S2 - Sommerhusområde Østerlyng - Nykøbing Sj.

Sommerhuskloakering:
Der er i Odsherred Kommune planlagt kloakering af sommerhusområder. Nærværende ejendom er endnu ikke tilsluttet offentlig kloak. I perioden 2025-2028 indføres en pause i sommerhuskloakeringen på 3 år. Køber må forvente fremtidige udgifter til kloakering. Yderligere information kan hentes på https://www.odsherredforsyning.dk/sommerhuskloakering/

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Koglestien 1, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 335RR260830
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 24.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsopstillingens 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 brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Koglestien 1, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 335RR260830
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.373
Grundskyld	kr.	6.829
Forsikring	kr.	3.048
Rottebekæmpelse	kr.	186
Skorstensfejning	kr.	1.187
Grundejerforening	kr.	650
Tømning spildevandstank, anslået	kr.	1.000
Renovation	kr.	2.980
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.252

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Ejerskiftegebyr grundejerforening, anslået	kr.	500
I alt	kr.	1.814.749

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 10.292 md. / 123.510 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.153 md. / 97.834 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 176.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen af 1965
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsopstillingen 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
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Eksperter i Boligsalg i Holbæk og Odsherred.
Vi er specialister i salg, køb og vurdering af boliger i Holbæk og Odsherred kommune. Med et stærkt kendskab til det lokale boligmarked sikrer vi, at du får den mest præcise vurdering og den bedste strategi for et hurtigt og fordelagtigt boligsalg.

Når du vælger os som din ejendomsmægler i Holbæk eller Odsherred, får du:
✔️ En gratis og uforpligtende salgsvurdering af din bolig
✔️ En dedikeret mægler, der følger dig hele vejen fra start til salg
✔️ Maksimal synlighed gennem målrettet digital markedsføring
✔️ En tryg og professionel salgsproces, hvor vi varetager alt det praktiske