

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: Ole Kjærgårdsvej 19, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 30030000064
Ejerudgift/md.: kr. 10.038

Dato: 1.5.2025



Beskrivelse:

På den vestlige bred af Isefjordens udmundning ligger dette fantastiske sommerhus med den fulde panoramaudsigt til både fjordens blanke spejl og Kattegats bølgeskulp. Udsigtens fabelagtighed understøttes yderligere af det ugenerede udsyn til kyststrækningen ved Hundested på modsatte side af indsejlingen.

Et farverigt sommerhus – metaforisk og bogstaveligt

Huset er klart og tydeligt orienteret mod havet, og den flotte, farverige stue med den rundede karnap giver indtrykket af, at udsigten er helt inde i huset. De smukke, gamle døre er elegant malet i en kraftig grøn farve, der fremhæver ejendommens 100 år gamle historie. Den gamle brændeovn taler samme sprog.

Vinkelkøkkenet med en elegant, mørk mahognibordplade ligger i åben forbindelse med stuen, og også herfra kan man under madlavningen hæve blikket og følge bølgenes brydekampe. Køkkenet er fra ombygning i 2007, og dette gør sig også gældende for badeværelset med bruseniche, som er enkelt og praktisk indrettet. De tre værelser, et i stueetagen og to på førstesalen, har også en eminent atmosfære; førstesalen fik i 2018 lagt nye parketgulve i rudemønster af asketræ.

I 2013 opførtes et annekset på grunden, hvor man kan indkvartere overnattende gæster. Annekset er indvendigt beklædt med fyrrelister, hvad skaber den helt rigtige, autentiske sommerhusstemning. I annekset er to store værelser indrettet, hver især med sin egen hems, ligesom der er fundet plads til et badeværelse med brus.

Et travlt farvand

Udsigten til de dybblå bølger på skellet mellem Isefjorden og Kattegat er en af ejendommens mest forryllende oplevelser. Ikke alene er farvandet i sig selv et smukt syn, hvor de kraftige tidevandsstrømme skiftevis trækker vandet ud og ind af fjorden, men det smalle bælt er også særdeles befærdet af skibstrafik.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Wøhlk

Adresse: Ole Kjærgårdsvej 19, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 30030000064
Ejerudgift/md.: kr. 10.038

Dato: 1.5.2025

Lystsejlere på vej på eventyr fra de mange havne på fjordens inderside vil især i sommerhalvåret passere i adstadigt tempo, undertiden ganske tæt under kystlinjen. Kommerciel skibstrafik vil også kunne følges, for blandt andet havnene ved Roskilde og Frederiksværk modtager jævnligt store fragtskibe fra de store europæiske havne: Rotterdam, Hamborg og Kaliningrad.

Det er en ganske sjælden og imponerende fornøjelse af stå i vandkanten få meter fra huset og betragte det travle liv på havet, hvor de enorme jernmastodonter venligt vandrer henover horisonten. Det kan i særdeleshed anbefales at følge eskapaderne gennem kikkert, der ved forstørrelsens kraft tilføjer en interessant dimension til udsigten.

Livet ved vandet

Grunden har man ladet beholde sit naturlige præg, og foruden de smukke træer rundt om på grunden, er der store plamager af lyngbevoksning, der blomstrer i de mest vidunderlige nuancer.

Ad en privat sti kan man fra ejendommen gå ned til det smukke strandsand, der byder på et væld af spændende, livgivende aktiviteter. I hele Isefjorden er fiskeriet fremragende, men ved indsejlingen skaber de fornemme bund- og strømforhold et velegnet habitat for den eftertragtede ørred, hvis man er dygtig og heldig nok til at narre en af havets mest ædle fisk. Det er selvfølgelig også oplagt selv at svømme en tur i det friske, salte vand, ligesom man kan bedrive kajaksejls med stor succes.

Søger man indlands er der i Rørvigområdet utallige smukke, offentlige naturgrunde, man kan spadserer i – både sommer og vinter præsenterer det sig som et klassisk dansk strandlandskab med sandede jorde og den tilhørende, modstandsdygtige plantevækst. I selve Rørvig by finder man udemærkede indkøbsmuligheder og gode restauranter.

Adresse: Ole Kjærgårdsvej 19, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 30030000064
Ejerudgift/md.: kr. 10.038

Dato: 1.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Odsherred
Matr.nr.: 8t Rørvig By, Rørvig
BFE-nr.: 2443637
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/Fælles vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1919 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 11.875.000,00
Grundværdi: 5.818.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.500.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.654.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Komfur, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør:	1970 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	38 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
-heraf Udhus	16 m ²
-heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.7.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
20.6.1966 Dok om vandværk mv
9.9.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
13.3.1984 Lokalplan nr. 24

Ejendommen er omfattet af kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan Odsherred 2021-2033
- Plan - Sommerhusområde Skansehage
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Planstrategi 2011
- Plan - Planstrategi 2019
- Plan - Tillæg til planstrategi 2019 - udvikling i kystnærhedszonen
- Plan - Planstrategi 2023
- Plan - Sommerhusområde Skansehage

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - Sommerhuse ved Skansehage, Rørvig

Noget af ejendommens arealer er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Der er strandbeskyttelseslinje på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Parcelhusforeningen Ole Kjærgårdsvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Ole Kjærgårdsvej 19, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 30030000064
Ejerudgift/md.: kr. 10.038

Dato: 1.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 grundskyldsbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ole Kjærgårdsvej 19, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 30030000064
Ejerudgift/md.: kr. 10.038

Dato: 1.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 51.120,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 57.249,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.833,69	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.406,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 305,55	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 41,89	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundejerforening anslået	kr. 500,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 120.456,13	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 83.753 md./ 1.005.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 66.158 md./ 793.896 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: 1.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ole Kjærgårdsvej 19, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: 30030000064
Ejerudgift/md.: kr. 10.038

Dato: 1.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 - Fortsat fra side 3.**

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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Ejendommens areal:

Køber gøres bekendt med, at ejendommens boligareal i salgsopstillingen på 151 m2 er fordelt jf. BBR-meddelelsen på hovedhus 108 m2 samt anneks til beboelse på 43 m2.