

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: Grønlandsvej 8, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30030000005
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Det er en særdeles stemningsfuld og meget velholdt ejendom, man møder her på Egebjerghalvøen i Odsherred. Med bopæl på Grønlandsvej 8 kan man færdes ugeneret og nyde de fredelige omgivelser og udsigten over marker, skov og vand. Selve ejendommen er karakteriseret af charmerende, originale detaljer kombineret med moderne komfort og modstandsdygtige materialevalg. Der er plads til, at flere generationer kan bo side om side, og ydermere medfølger to dobbelte garager og to fritliggende udhuse samt et stort overdækket brændeskur.

Skov, sandstrand og marker

Bugtende marker, store skove og levende landsbymiljøer kendetegner Egebjerghalvøen syd for Nykøbing Sjælland. Naboens grund grænser op til Kongsøre Skov mod Syd, og man kan således begive sig ud i skoven til fods. Via skoven kan man komme ned til fjorden, og det er oplagt at fortsætte gåturen ad Kystskrænten. Samtidig skal man ikke køre i mange minutter, før man når Egebjerg, hvor der er indkøbsmuligheder, skole, pasningstilbud og et rigt foreningsliv. En anelse længere mod nord ligger Ulkerup Skov og Anneberg Skov, og det tager godt et kvarter at køre til flere af byens tilbud i Nykøbing Sjælland.

Natur på egen grund og flot fjordudsigt

Ejendommen er orienteret mod markerne i retning af Isefjord, så man oplever straks et uforstyrret panorama over landskabet med vandet i horisonten. Ved ankomst på matriklen møder man også de dobbelte garager, hvoraf den ene er fritliggende og den anden integreret med boligen. Bagtil venter en opvokset have med alt fra velordnede rhododendron til frodig skovbevoksning, som er forbundet med Kongsøre Skov. Der er både solrige og skyggefulde terrassemiljøer omkring ejendommen, og fra terrassen på skråningen kan man se til fjorden.

(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: Grønlandsvej 8, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30030000005
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 22.5.2025

Sjæl og charme

Beboelsen består af to fløje, der let kan indrettes som to særskilte boligenheder. Den originale del af huset rummer en entré med adgang til badeværelse, et hyggeligt køkken-alrum med adgang til stue og et værelse. Herudover en udnyttet overtag, der er indrettet som ét stort rum og som let kan deles op efter ønske. Den anden fløj er en nyere tilføjelse, som er bygget i samme stil som hovedhuset med fritlagte bjælker og murede detaljer. Den består af en stueetage med en stor pejsestue, et badeværelse og et bryggers, hvortil førstesalen udgør en separat afdeling med et repos, to værelser, Walk-in closet og et badeværelse. Til sidst en indbygget dobbelt garage med viktualierum samt et indbygget udhus.

Hvad enten man står i den nye eller gamle del af huset, er kvaliteten ikke til at tage fejl af. Især stuen er veludført, hvad angår materialer, hvor blandt andet lyse Dinesen-plankegulve og store, rustikke egetræsbjælker i loftet præger udtrykket. Den markante masseovn med pejs og bageovn er også en enestående detalje såvel som gulvbelægningen af pigsten, der indrammer den. I den oprindelige del af boligen er der indbyggede hylder i murværket, og den indmurede kogeø bidrager til den stemningsfulde atmosfære i køkkenet. Selve køkkenet er et solidt eksemplar fra Dansk Køkkenhåndværk, som kom til i 2014 og matcher den særlige bygningsstil.

Adresse: Grønlandsvej 8, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30030000005
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Odsherred
Matr.nr.: 5g Hølkerup By, Egebjerg
BFE-nr.: 2415917
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1902 / 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.520.000,00
Grundværdi: 1.204.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.016.000,00
Grundlag for grundskyld: 963.200,00

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

Tilbehør:

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

1 stk. Liebherr køleskab, 1 stk. Bosch køleskab, Vestfrost kummefryser, Siemens fryser, Vasko fryser, emhætte, Siemens ovn, kogeplader, Miele opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine, Siemens mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	11931 m ²
- heraf vej:	587 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	240 m ²
-heraf garage, udhus, værksted	70 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	190 m ²
Boligareal i alt:	360 m ²
Andre bygninger:	94 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
-heraf Udhus	35 m ²
-heraf Garage	44 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.8.1908 Dok om vej mv, Vedr 5I
10.8.1943 Dok om kv linie, Ikke til hinder for prioritering
23.9.1997 Dok om tilbygning mv

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

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

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er registreret fredede fortidsminde/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Grønlandsvej 8, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30030000005
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 22.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000,00 Forbrug: 11.260 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: El-varme og pilleovn

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og luft-luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Bygningens beregnede energibehov:

Brænde, 2,3 kløvet rummeter

Elektricitet, 11.260 kWh elektricitet

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

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.

Adresse: Grønlandsvej 8, Hølderup, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30030000005
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 22.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.281,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 11.847,36	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.087,16	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.791,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.237,10	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 124,38	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.368,60	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
		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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.496 md./ 461.958 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.523 md./ 366.274 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: 22.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Grønlandsvej 8, Hølkerup, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30030000005
Ejerudgift/md.: kr. 3.031

Dato: 22.5.2025

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: