



REAL

Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	150
Kontant	6.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.124	Grund m ²	2.630
Byggeår	2007		

Sagsnr. **357J302**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. +45 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 357J302
Ejerudgift/md.: kr. 5.124

Dato: 26.06.2026



Første række til Kattegat!

OMRÅDE:

Gniben er et helt særligt naturområde med Sejerøbugten på den ene side og Kattegat på den anden side. Her finder du ro, lange kyststrækninger, fantastiske strande og fascinerende landskaber. Kun få kilometer til Havnebyen med autentisk havnemiljø, små spisesteder og populære restauranter. Havnen danner ramme om både erhvervsfiskere og lystsejlere og i dag er Havnehallen som tidligere lagde hal til fiskeriauktion nu indrettet som kulturelt samlingssted. Der er også mulighed for at besøge Birkemosegård med deres økologiske gårdbutik eller tage en dag i Sommerland Sjælland og få sjov oplevelse for hele familien. Odde er ferieland og byder på mange timers afslapning, muligheder for vandreture eller blot til en is i solen.

INDRETNING:

Yderst velindrettet og gennemtænkt plantegning til 2 familier. Afdeling i hver sin ende med hver 2 værelser med indbyggede skabe samt badeværelse med separat brus. Alle rum er store og med godt lysindfald. I midten findes stort køkken-almrum/stue med loft til kip, brændeovn, udgang til terrasse samt ikke mindst den mest storslåede og frie udsigt til Kattegat. Mere fantastisk bliver det ikke. Dette skønne køkken-almrum/stue binder de to afdelinger i hver sin ende perfekt sammen og alligevel med plads til privatrum. Praktisk bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Stor og rummelig entré.

EJENDOMMEN:

Nyopført ejendom fra 2007. Integreret dobbelt garage med 2 separate el-porte. Indbygget udhus/værksted med dør til/fra både terrasse på den ene side og garage i den anden side. Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremstår direkte til overtagelse. Grunden og haven er stor, ugenert og meget nemt anlagt. Der er plads til flere biler foran ejendommen - Perfekt til gæster.

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: Jakob Bech

Adresse: Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 357J302
Ejerudgift/md.: kr. 5.124

Dato: 26.06.2026





Adresse: Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 357J302
Ejerudgift/md.: kr. 5.124

Dato: 26.06.2026



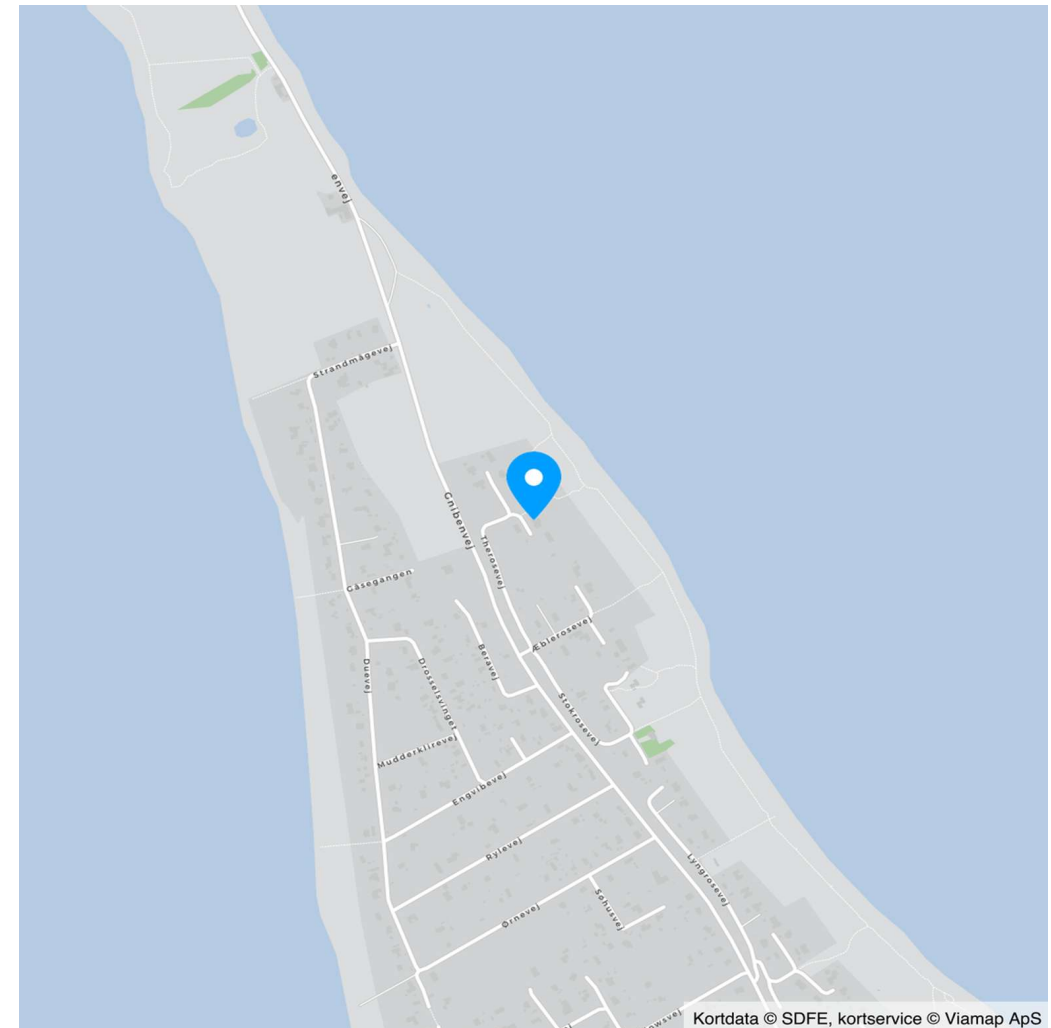
Adresse: Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 357J302
Ejerudgift/md.: kr. 5.124

Dato: 26.06.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 357J302
Ejerudgift/md.: kr. 5.124

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Odsherred
Matr.nr.: 3ke Yderby By, Odden
BFE-nr.: 2439226
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.068.000
Grundværdi: 3.210.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.054.400
Grundlag for grundskyld: 2.568.000

Arealer**

Grundareal: 2.630 m²
Bolgareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 13 m²
Indbygget carport: 37 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: 08.05.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grundejerforening, udstykning mv. indeholder bestemmelse om salg. Ved udskrift husk påtegn. af 02.07.1974 nr. 13647
- Nr. 2: 02.07.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 1S2 - Yderby Lyng sommerhusområde

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Miele), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (AEG), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 357J302
Ejerudgift/md.: kr. 5.124

Dato: 26.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.677	Kontantpris	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	31.586	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Husforsikring	kr.	4.298	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	305	I alt	kr.	6.548.917
Renovation	kr.	2.980			
Grundejerforening	kr.	1.000	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.		
Skorstensfejning	kr.	637			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.484			

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: Therosevej 18, Yderby Lyng, 4583 Sjællands Odde
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 357J302
Ejerudgift/md.: kr. 5.124

Dato: 26.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Tornerosebugten

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

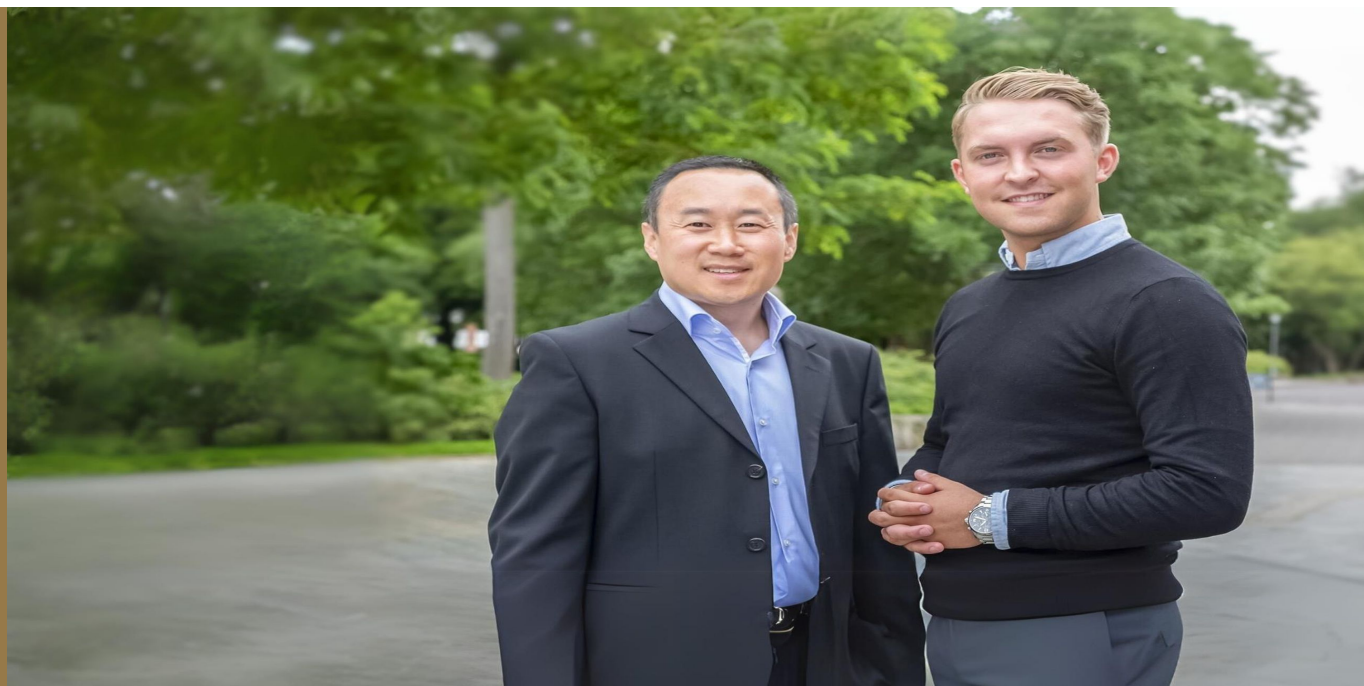
Guldkøber[®]

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