



REAL

## Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>95</b>
Kontant	<b>2.598.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.250</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.593</b>
Byggeår/ombygget	<b>1970/2000</b>		

Sagsnr. **6962459**

**RealMæglerne** Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / [www.realmaeglerne.dk/696](http://www.realmaeglerne.dk/696)

## 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: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026



### Fritidshus i første række til vandet

På Skovgårdsparken 1 i Amstrup finder du et fritidshus med en beliggenhed, der er svær at slå – i første række til vandet og med naturen helt tæt på. Her er der ro, luft og masser af mulighed for at koble af.

Huset har en hyggelig og uformel stemning, hvor der er plads til at være sammen, men også til at trække sig tilbage. Planløsningen fungerer godt til både familiebrug og gæster, og med et annekks med to værelser får du ekstra fleksibilitet. Annekset har desuden en overdækket terrasse på 7 m<sup>2</sup>, som giver endnu et lille uderum. Udelivet er i det hele taget en stor del af oplevelsen. Den overdækkede terrasse mod syd giver mulighed for at sidde ude fra tidligt forår til sent efterår. Fra terrassen er der i klart vejr fri og uhindret udsigt over Horsens Fjord og ned gennem Lillebælt. I panoramaudsigten findes øerne på en perlerække: Endelave, Fyn, Æbelø, Hjarnø, Alrø (lige for enden af dæmningen) og længst mod højre Vorsø, der huser 50 ynglende fuglearter, heriblandt havørnen. Samtidig byder den store vestvendte terrasse på masser af sol i løbet af dagen og de lange, lyse aftener, hvor solen går ned i horisonten. Her er der god plads til både grill, spising og afslapning. Ejendommen er løbende vedligeholdt med bl.a. ny træbeklædning + isolering på øst og vestfacaderne i 2022 og fronten mod vandet ny beklædning og isolering i 2000. Opvarmningen sker med en luft-til-luft varmepumpe, som er en både praktisk og energivenlig løsning til fritidsbrug - samt en ældre brændeovn.

Området omkring huset indbyder til gåture langs vandet, en tur i havkajakken, lystfiskeri samt badeture. Generelt et liv i et roligt tempo, hvor naturen sætter dagsordenen. Måske er du den heldige at få plads på den populære Café Alrø med de store tarteletter - ellers er der ikke langt til Odder by, hvor du finder indkøb, spisesteder og det, du ellers har brug for. Alt i alt er der tale om et fritidshus, hvor beliggenheden er i centrum, og hvor både inde- og udearealer spiller godt sammen. Et sted der er nemt at gå til, og som hurtigt føles som et sted, man har lyst til at vende tilbage til igen og igen.

### 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: Rikke Klausen



Adresse: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026



Adresse: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026

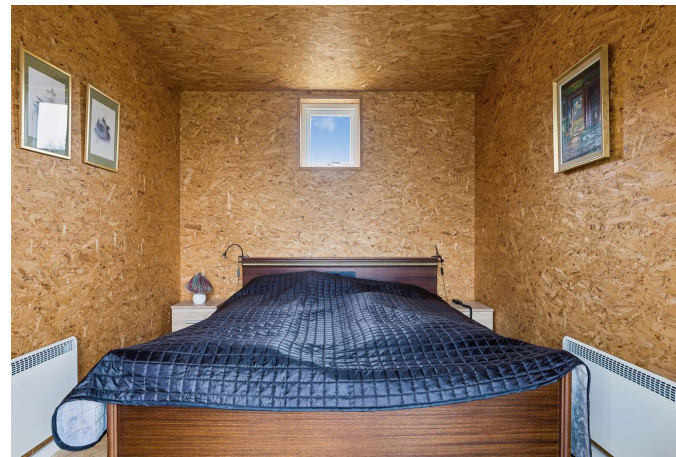
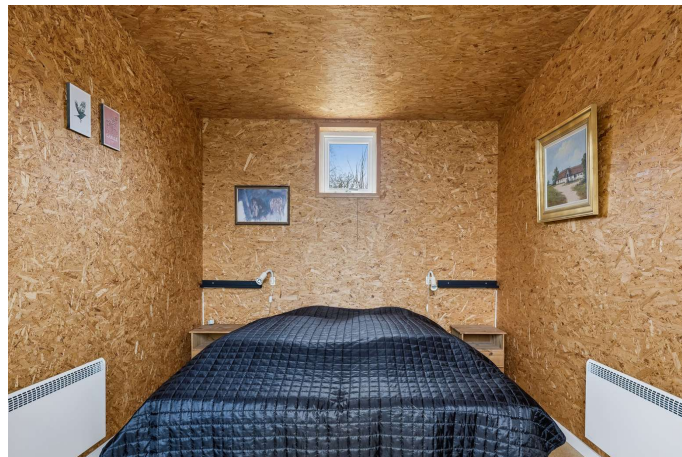




Adresse: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026





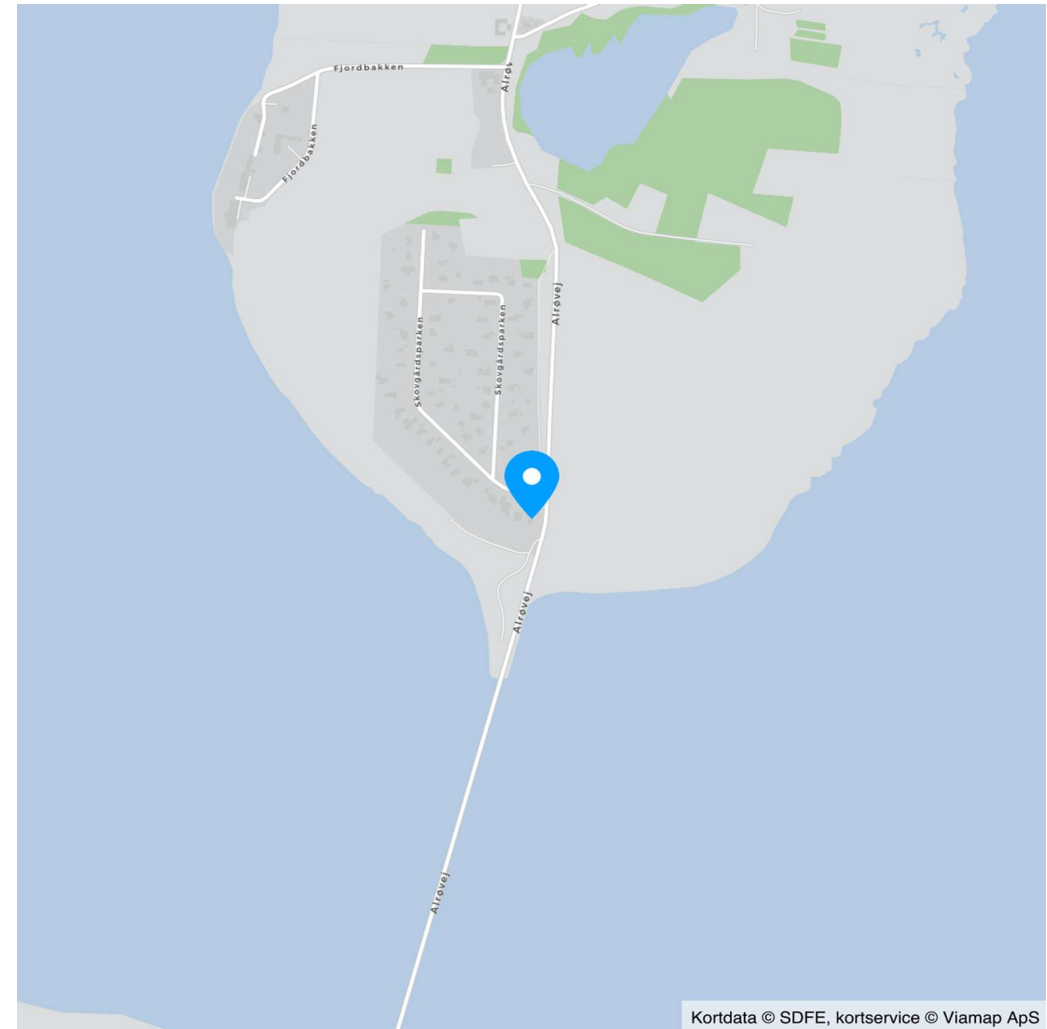
Adresse: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odder  
Matr.nr.: 13k Amstrup By, Falling  
BFE-nr.: 4192581  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1970/2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.515.000  
Grundværdi: 1.721.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.058.400  
Grundlag for grundskyld: 1.420.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.593 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 95 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 67 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 28 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 32 m<sup>2</sup>  
Overdækning: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.01.1941 - Dok om Strandbyggelinie m.v.  
- Nr. 2: 19.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

**Planer**

Kommuneplan 6 S 3 - Kommuneplan 2025-2037 Odder Kommune  
Lokalplan 32 - Skovgårdsparken

Tilbehør:

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

Komfur (Gram), Emhætte (Blomberg), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (Zanussi)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikringer  
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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.498	Kontantpris	kr.	2.598.000
Grundskyld	kr.	20.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Grundejerforening	kr.	1.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.605
Renovation, standard løsning	kr.	1.500	I alt	kr.	2.623.055
Skorstensfejer	kr.	627			
Husforsikring, anslået	kr.	4.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	123	Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
			Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.996			

**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: Skovgårdsparken 1, Amstrup, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.598.000

Sagsnr.: 6962459  
Ejerudgift/md.: kr. 3.250

Dato: 12.05.2026

#### 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. 250.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Skovgaardsparken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Brændeovn - Ukendt produktionsår**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

#### **Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

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.

#### **Strandbeskyttelseslinje**

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje. I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.