



REAL

Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	53
Kontantpris	575.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.151	Grund m2	1.937
Byggear	1967		

Sagsnr. **335RR250716**

RealMæglerne Holbæk ApS

Bagerstræde 6 / 4581 Rørvig / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

Salgsopstilling

Formulærens 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: Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 335RR250716
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

Klassisk sommerhus nær Lammefjorden med vild-med-vilje have.

Dette sommerhus er en lille klassisk perle med masser af naturoplevelser inden for kort rækkevidde, og det starter allerede ude på selve grunden, der er delvist udlagt som et skønt stykke vild-med-vilje have, hvilket er så vellykket, at dådyr har bygget rede her.

På den 1.937 kvadratmeter store grund er der også plads til et kultiveret areal, så I kan spille bold, slå telt op eller bare sætte sig i en lænestol eller slænge sig på en solvogn. Samtidig sørger de høje træer lidt væk fra huset for, at der er livsbekræftende fuglesang hver morgen i sæsonen.

Udover grunden er der i området masser af muligheder for at opleve Odsherreds fantastiske natursceneri, som stadig på forunderlig vis er ukendt land for mange, hvilket betyder at det ikke er overrendt, selv om det er udpeget som et særligt Unesco-område på grund af sine enestående naturfortrin og historiske betydning, som for enhver pris skal fremhæves for nutiden og bevares for fremtiden. Det udbudte hus, der befinder sig tæt på Lammefjorden, giver jer mulighed for at udforske og nyde istidsaflejringer, finde og benytte de smukke udsigtsposter og meget andet.

I kan også køre en tur til Vig, hvor der hvert år afholdes en populær musikfestival med kendte kunstnere, eller tage på badetur til Sejerøbugten, hvor strandene har ry for at være blandt landets allerbedste.

Huset er i traditionelt sort træværk og med hvide vinduer, og det fremstår i god stand med en nem og overskuelig planløsning, der består af tre rum. I får et pænt stort soveværelse, hvor der er god plads til en dobbeltseng. Lige ved siden af soveværelset ligger der et nydeligt badeværelse, og ellers er resten af huset tildelt et stort opholdsrum, hvor køkken, spiseplads, dagligstue og entré ligger helt åbent i forhold til hinanden. Her er dermed ikke nogen som helst form for spildplads i huset, som passer perfekt til en single eller et par.

Og hvis I vil gøre plads til flere overnattende personer, vil det være oplagt at opføre et annekse på de eksisterende sokkelsten, hvor der tidligere har stået et udhus.

Hovedhuset kan tages i brug, som det er, med brændeovn og al den hygge og harmoni, som er husets kendetegn sammen med det blide lysindfald og den store grund med helt ugenerede forhold.

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

Adresse: Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 335RR250716
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 29.08.2025



Stue



Køkken



Stue

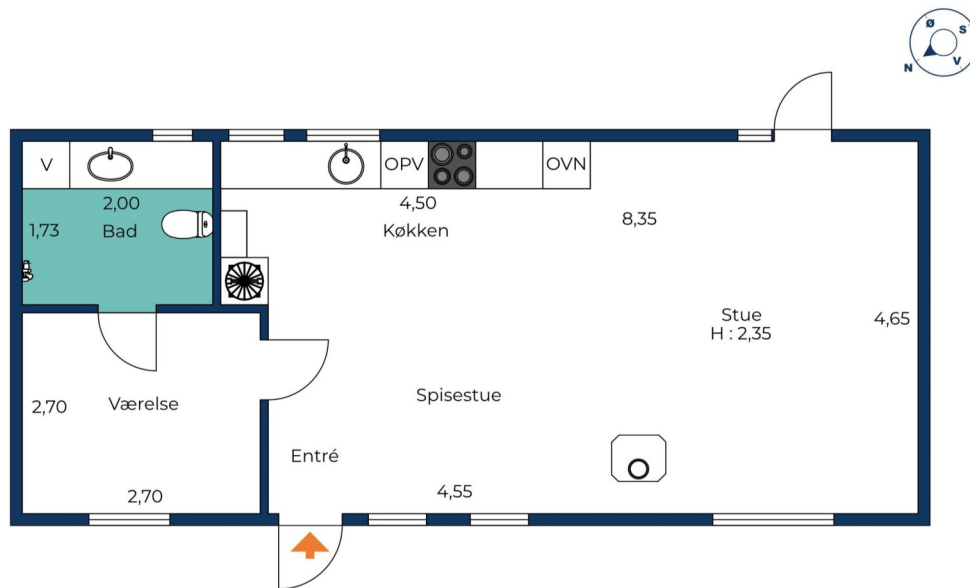


Soveværelse

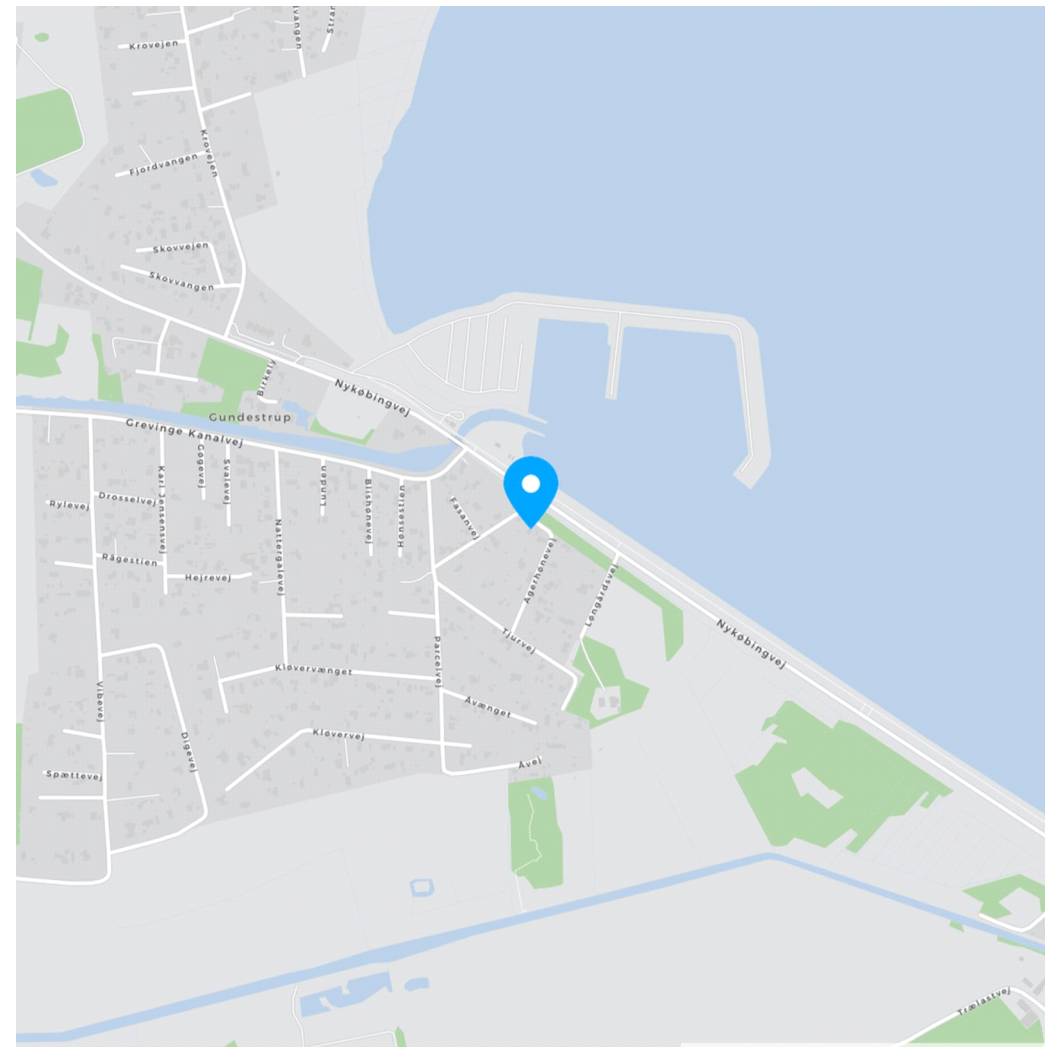
Adresse: Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 335RR250716
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 29.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 335RR250716
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	1 ag Lammefjorden, Grevinge
BFE-nr.:	2423204
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1967

Arealer

Grundareal udgør:	1.937 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	53 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	53 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
- heraf Carport	19 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	634.000 kr.
Grundværdi:	212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	507.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	169.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan Odsherred 2021-2033

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 906332-20 Tillægstekst Dok om inddæmning af
Lammefjorden mv
Nr. 2 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 906333-20 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 19.03.1946 lbnr. 906334-20 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller
pumpelaug Filnavn: 20_D_117
Nr. 4 lyst d. 09.06.1958 lbnr. 3215-20-S0001 Tillægstekst Vedtægtsændringer Filnavn:
20_D_117

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, Emhætte, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser:
Dækketøjsskab i eg (står i stuen) samt havemøbelsæt (bord-/bænkesæt).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 335RR250716
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplyses ikke, idet der er tale om et fritidshus.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2024 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 i 2025.

Brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal forventeligt nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 335RR250716
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.587	Kontantpris/udbetaling	kr.	575.000
Grundskyld	kr.	1.968	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.833	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.350
Renovation	kr.	3.406	I alt	kr.	586.852
Rottebekæmpelse	kr.	57	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	614			
Pumpe- og digelaug	kr.	1.345			
Ejerudgift i alt 1 år		13.809			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.204 md./ 38.454 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.535 md./ 30.426 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: 26.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Agerhønevej 2, Gundestrup, 4571 Grevinge
 Kontantpris: kr. 575.000

Sagsnr.: 335RR250716
 Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 29.08.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Alm. Brand PIA A/S/ Privat pantebrev	Privat pantebrev	140.330	140.330	143.137	DKK	0			-1,00			Nej	
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	158.701	158.701	161.428	DKK	4	21.242	10,00	5,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.