

REAL



Engkrogen 6, 4581 Rørvig

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	60
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.419	Grund m2	2.004
Byggeår/ombygget	1969/1977		

Sagsnr. **335RR250711**

RealMæglerne Holbæk ApS

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

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: Engkrogen 6, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 335RR250711
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 26.08.2025



Beskrivelse:

Skønt sommerhus i Rørvig med bad, toilet og otte sovepladser

Dette skønne sommerhus er beliggende attraktivt i Rørvig med overkommelig afstand til havnen, det fantastiske maritime miljø og de pragtfulde sandstran. I kan også se frem til at kunne opleve skøn grøn natur på nærmeste hold, lokal mad og sommerlivets charme i det hele taget.

Huset er opført i 1969 og senere ombygget ad flere omgange. Senest er der i 2018 tilføjet en særdeles dejlig og meget anvendelig udestue, der fungerer som en væsentlig udvidelse af husets areal. Udestuen er opført i høj kvalitet, så I formentlig vil opholde jer meget af tiden herude. Ellers byder huset velkommen til stue, køkken og to værelser med hver sin dobbeltseng. Desuden er det værd at notere sig, at her er både badeværelse og toilet, så der ikke opstår så lang kø om morgenen, selvom I er mange i huset på samme tid. I får i alt otte sovepladser, når man medtæller de to pladser i annekset og de to på stuens sovesofa.

Sommerhuset ligger på Engkrogen 6 i et roligt område, som befinder sig blot omkring to kilometer fra en populær sandstrand i Rørvig, der er en del af Geopark Odsherred - Danmarks første UNESCO-udpegede geopark, hvor der i den grad er masser af spændende seværdigheder og usædvanligt fantastiske oplevelsesmuligheder i et virkeligt enestående landskab. Det er smukt, spændende og sjældent på en og samme tid.

I får desuden en grund på 2.004 kvadratmeter, hvor der overvejende er græs og kantbevoksning, så den ikke kræver særligt mange kræfter eller meget tid at passe i hverdagen. Til gengæld er den herlig til aktiviteter, både når I er jer selv, og når der kommer gæster forbi, som år efter år vil glæde sig til at få et slag kroket eller et par halvlege med småbold efter sommerfrokosten er indtaget på terrassen eller i udestuen.

Her er også bare hyggeligt på havnen i Rørvig, hvor børnene kan hygge sig med at fange krabber, mens de voksne udvælger en frisk fisk eller to til at tage med hjem til

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: Engkrogen 6, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 335RR250711
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

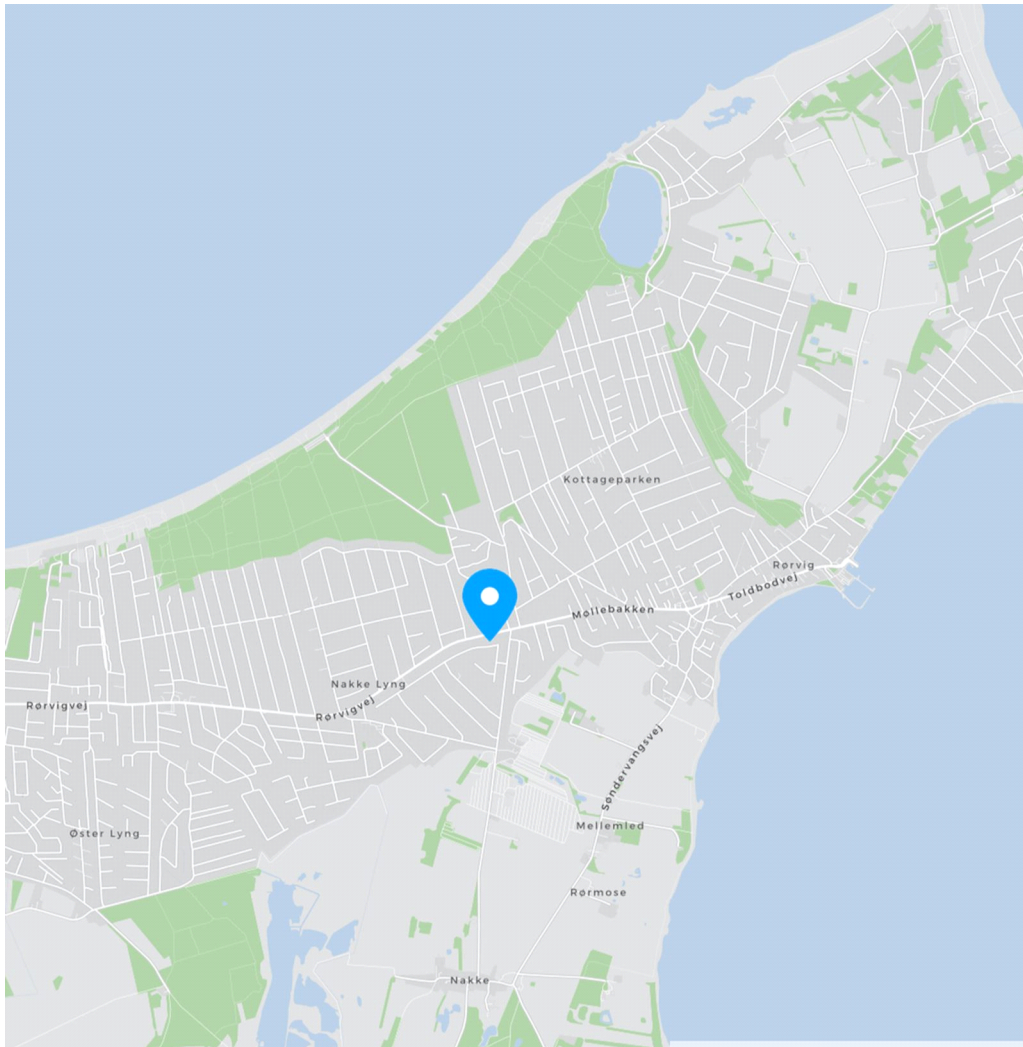
Dato: 26.08.2025



Adresse: Engkrogen 6, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 335RR250711
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 26.08.2025





Adresse: Engkrogen 6, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 335RR250711
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 26.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	6 ev Nakke By, Rørvig
BFE-nr.:	2441834
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1969/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.851.000 kr.
Grundværdi:	1.341.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.480.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.072.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.004 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
- heraf Udestue	28 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	60 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Carport	27 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Odsherred 2021-2033

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.08.1967 lbnr. 10014-20 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt Filnavn: 20_AG_321
Nr. 2 lyst d. 19.08.1970 lbnr. 12736-20 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 20_O_456

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Gorenje), Emhætte (Gram), Køle-/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Whirlpool).

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Pånær de personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engkrogen 6, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 335RR250711
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 26.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Engkrogen 6, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 335RR250711
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 26.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.552	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	13.195	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.930
Husforsikring	kr.	3.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.406		kr.	1.412.180
Grundejerforening	kr.	800	I alt		
Skorstensfejning	kr.	421	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	71			
Tanktømning, anslået	kr.	550			
Ejerudgift i alt 1 år		29.024			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.672 md./ 92.062 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.073 md./ 72.873 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: 22.08.2025
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: Engkrogen 6, 4581 Rørvig
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 335RR250711
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 26.08.2025

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:

Ingen.

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	330.874	330.874	298.521	DKK	2	22.437	20,00	3,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Mårbjergengen Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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 ejendomsskatteformen. 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.

Brændeovn:

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.

Brændeovnen er ikke tilmeldt hos skorstensfejer og kan ikke benyttes.

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.