

REAL



Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	47
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.030	Grund m2	1.345
Byggear	1982		

Sagsnr. **335RR230525**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / 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: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

Simpelt fritidshus med udsigt til marker nær Lammefjorden

Er du på udkig efter et dejligt, lille fristed, hvor der er ro og rum til fordybelse og alenetid? Så er dette hyggelige fritidshus på Tjørnehaven 11 tæt på Lammefjorden bestemt en overvejelse værd. Der er tale om et lille, simpelt træhus på 47 kvadratmeter, som ligger ganske fredeligt og ugeneret lige ud til åbne marker mod syd.

Huset fremstår med nyt tag fra juli 2021, og i samme ombæring blev alle ruder skiftet. Taget er desuden hævet med 100 mm, og alt el er gået efter. Derudover er der installeret en ny varmepumpe i november 2022, som let varmer hele huset op.

Fritidsboligen er placeret på en 1.345 kvadratmeter grund, der trods sin gode størrelse er ganske let at holde. Den er nemlig ryddet for beplantning i nyere tid, så her primært er græs, hvilket også betyder, at du kan præge den, som du vil. I sommeren 2021 blev der opført en sydvendt træterrasse, hvortil der er direkte udgang fra stuemiljøet. Her kan du sidde og nyde et dejligt, langt udsyn til markerne, der befinder sig lige foran. Terrassen er i øvrigt fuldstændig privat, da der ikke er nogen bebyggelse eller anden aktivitet foran, og det er derfor et perfekt sted at få pulsen helt i bund. Chancerne for sol er her det meste af dagen, da den er sydvendt. Og da en del tilmed er overdækket, kan den ligeledes benyttes ved aftenstid og på de dage, hvor det småregner.

Når dagen ikke står på rolig terrassehygge, kan du udforske området til fods. Der er nemlig gode muligheder for gåture – eksempelvis langs markerne, gennem skoven og forbi det fine landskab ved fjorden. Området byder desuden på flere gårdbutikker, hvor du kan handle sunde, lokale lækkerier, og derudover tager det kun omkring 15-20 minutter at nå til Holbæk.

Fritidshuset fremstår med træbeklædte vægge og lofter, som bidrager til en ægte og meget hyggelig sommerhusstemning. Husets opholdsmiljø med stue og køkken har loft til kip, og ligesom terrassen har denne afdeling en fin udsigt over åbne marker.

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: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

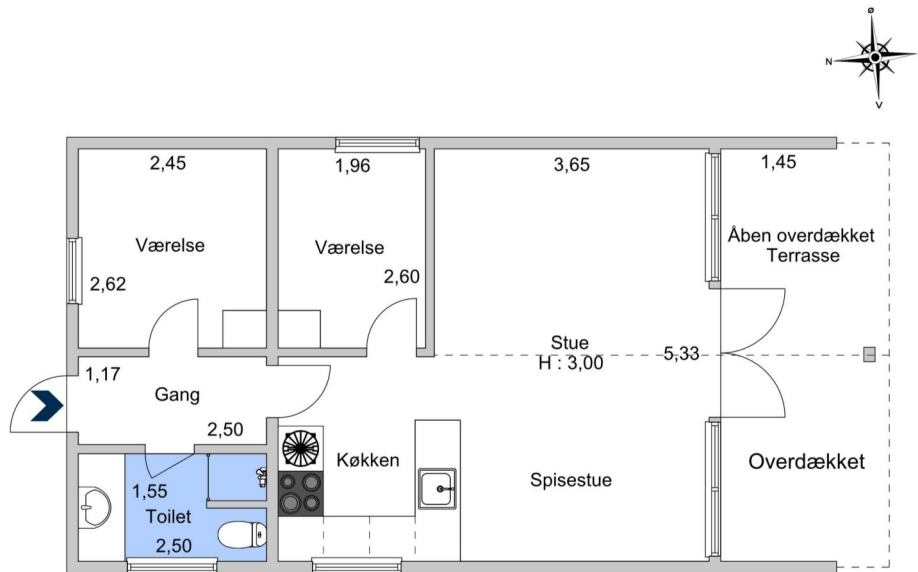
Dato: 06.01.2026



Adresse: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 06.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	8 aø Lammefjorden, Grevinge
BFE-nr.:	2423532
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1982

Arealer

Grundareal udgør:	1.345 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	47 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	47 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Udhus	12 m ²
- heraf Overdækket areal	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	561.000 kr.
Grundværdi:	203.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	448.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	162.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Odsherred 2021-2033

Spildevandsplan: Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 906993-20 Tillægstekst Dok om inddæmning af
Lammefjorden mv
Nr. 2 lyst d. 19.03.1946 lbnr. 906994-20 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller
pumpelaug Filnavn: 20_D_117
Nr. 3 lyst d. 10.11.1981 lbnr. 27947-20 Tillægstekst Dok om samletanke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Electrolux. Køle/fryseskab mrk. Scandomestic. Emhætte.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere
købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 06.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan ikke forventes at kunne overtages på samme vilkår.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg

Oplyses ikke, da 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der udarbejdes ny elinstallationsrapport i forbindelse med salg.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.289	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.998	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	2.154	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.434		kr.	1.008.850
Grundejerforening	kr.	1.400	I alt		
Rottebekæmpelse 2024	kr.	8	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Dige- og pumpelaug 2024	kr.	1.076	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 12.358

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.393 md./ 64.712 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.344 md./ 52.128 år v/26,60%
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 3,5% 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:

06.01.2026

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: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 06.01.2026

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.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Skovsbo Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af

Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024.

Om efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt

grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de

nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale

ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette

sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers

ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.

Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt.



Adresse: Tjørnehaven 11, Lammefjorden, 4571 Grevinge
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 335RR230525
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 06.01.2026

efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

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.