

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: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

Rækkehus med fabelagtig udsigt ved Rude Strand

Ikke mange meter fra en af Østjyllands bedste badestrande ligger dette fortræffelige rækkehus, hvor en fantastisk udsigt over Kattegat, et hav af elegante detaljer og en velkomponeret planløsning går hånd i hånd. I kan blandt andet se frem til store, lyse opholdsrum og regulære værelser, mens altaner mod både øst og vest tillige opleves som fuldt integrerede i hjemmet. Velkommen til.

Hjemmet er komponeret, så I får det fulde udbytte af den attraktive placering. På begge etager er der arrangeret markante opholdsrum, og karakteristiske vinduespartier sørger ikke alene for, at masser af sollys skaber en dejlig stemning, men også for at udsigten bliver en helt central del af oplevelsen.

I stueplanet er boligen centreret omkring en stue med åben forbindelse til køkkenet. Et værelse, et bryggers og et badeværelse er der også, mens I på førstesalen nyder godt af endnu en stue, her med loft til kip, samt endnu et værelse, et walk-in-closet og et badeværelse.

På begge sider af huset er der anlagt terrasser. Mod vandet er der en altan og en fliseterrasse, og på den modsatte side er der en anseelig terrasse i førstesalshøjde. De fine udeforhold er en helt essentiel del af boligen, og netop sammenhængen mellem inde og ude er i topklasse.

Det tager ikke mere end to minutter at gå ned til den gode badestrand, og uanset om I er på vej i bølgen blå eller foretrækker at blive på land, så er det en sand fornøjelse. Det er også værd at vide, at ejendommen ligger ganske fordelagtigt i forhold til flere byer, hvoraf Odder er den nærmeste, men også Aarhus er let tilgængelig.

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.

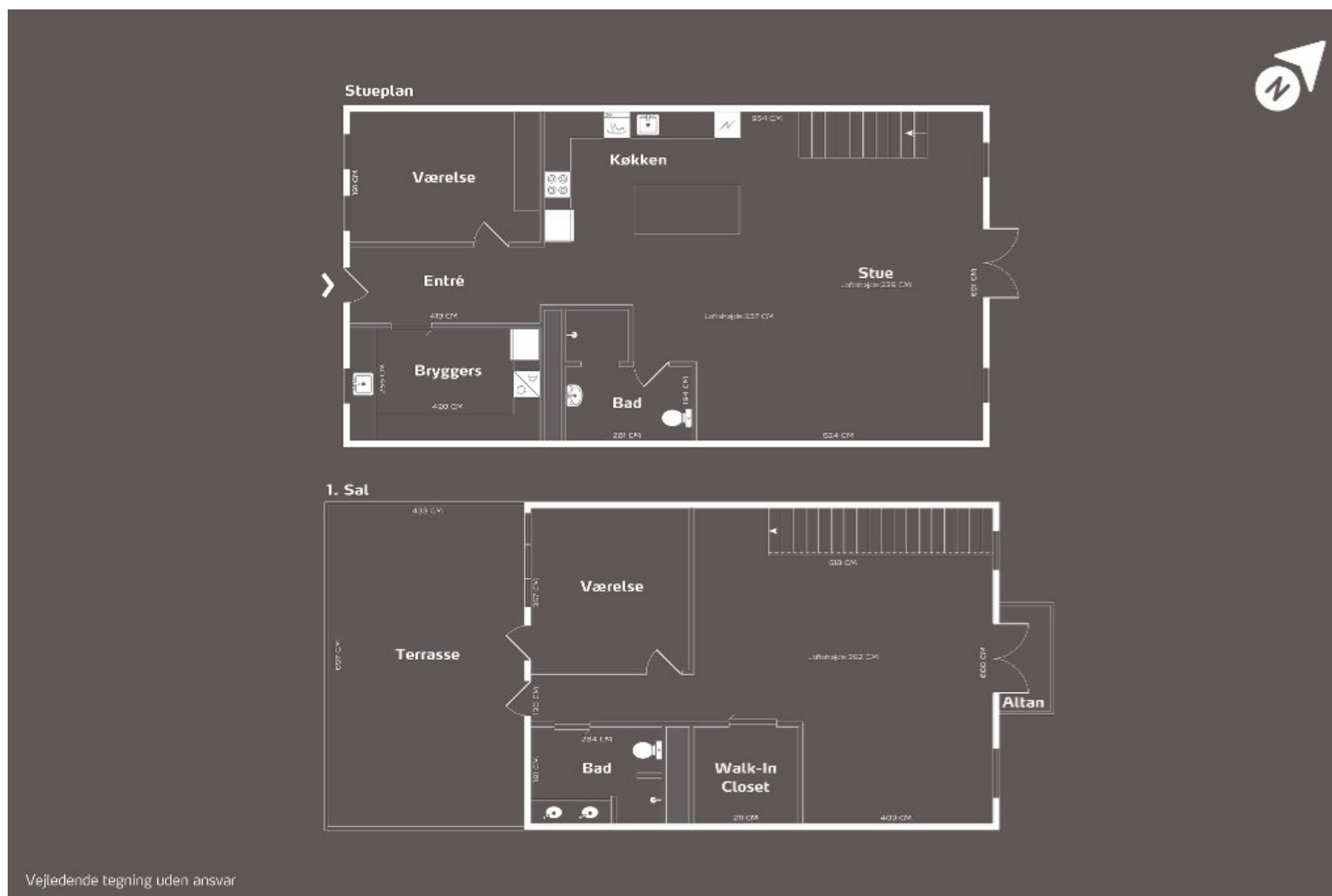
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Pedersen

Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

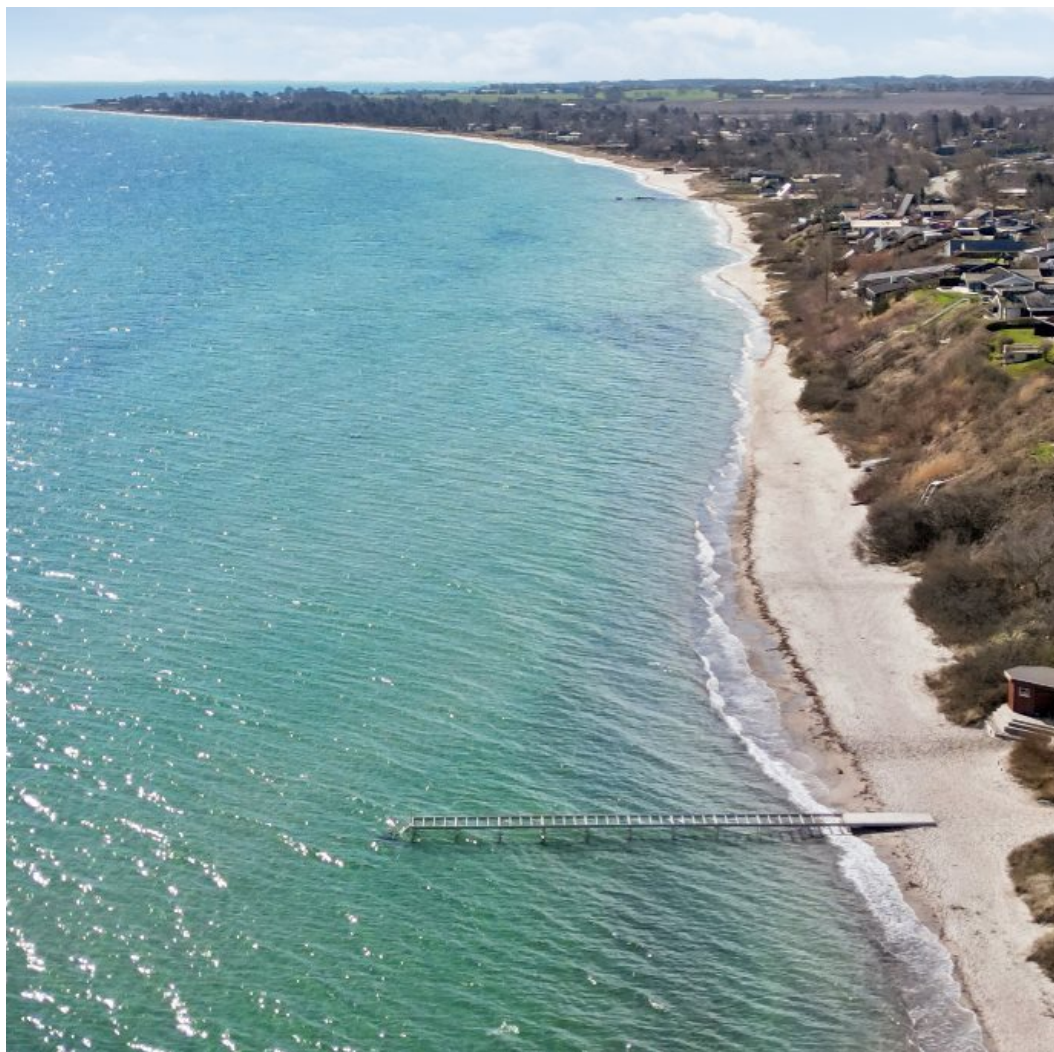
Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

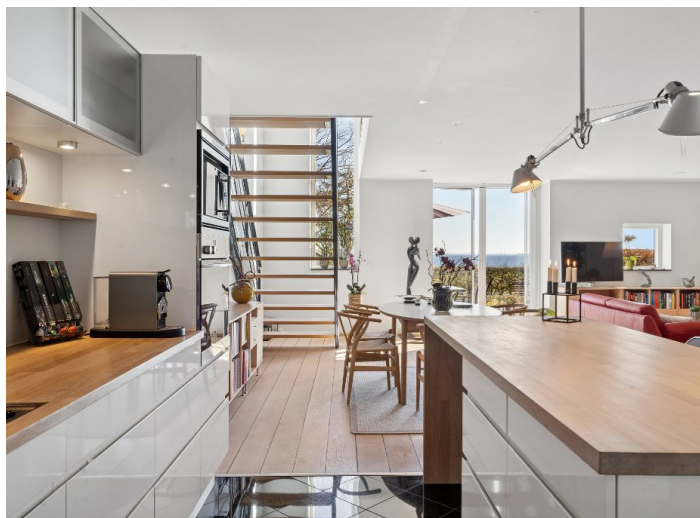
Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

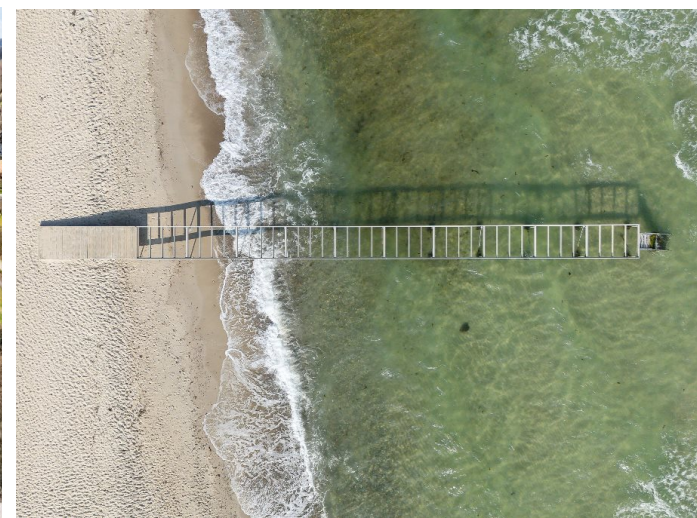
Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025



Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
 Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Odder
 Matr.nr.: 9c Rude By, Saksild
 BFE-nr.: 371251
 Ejerl.nr. 3
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 4.437.000,00
 Grundværdi: 1.737.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.549.600,00
 Grundlag for grundskyld: 1.389.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	177 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	177 m ²
BBR-boligareal:	179 m ²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.12.1964 Dok om byggelinier mv
 23.3.1968 Dok om adgangsbe grænsning mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.721,00 Forbrug: 9,28 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Pillefyret blev fyldt op 2 gange i 2023 (kr. 10.760) og 1 gang i 2024 (kr. 4.682). Derfor er kr. 7.721 et gennemsnit af sælgers forbrug i 2023/2024, for at give et mere retvisende beløb.

Sælger betaler årligt kr. 9.500 i aconto for vand og varme.

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

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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

Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
 Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.102,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 20.010,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	37.850,00
Fællesudgifter	kr. 20.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 65,00	I alt	kr.	6.032.850,00
Grundfond	kr. 6.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.677,96			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.154 md./ 397.848 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.597 md./ 319.163 år v/ 26,05 %

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: 12.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Kr. 30.000

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank A/S

Adresse: Kystvejen 99B, Rude Strand, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 47-X0000700
Ejerudgift/md.: kr. 5.390

Dato: 12.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Mastedatabasen

Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk

Om boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende grundskatteloftsværdi. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.