

## 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: Kystvejen 92, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 30001330  
Ejerudgift/md.: kr. 6.178

Dato: 1.4.2025



### Beskrivelse:

I dette fortrinlige og yderst moderne sommerhus ved Rude Strand i det østjyske er det udsigten, arkitekturen og den nemme adgang til stranden, der udgør hvert ben i en overmåde attraktiv treenighed. Huset er på fineste vis tilrettelagt efter omgivelserne, og den høje placering i landskabet og i første række til vandet betyder, at man har et fuldstændig ugeneret overblik, hvor blå bølger, Tunø og Samsø er væsentlige bestanddele.

### **Et makkerpar af arkitektur og vand**

Sommerhuset blev genopført i nye og mere moderne klæder i 2018. Kun den sydvendte gavl stod tilbage, da man påbegyndte arbejdet efter tegninger af arkitekt Nils Ingelund. Resultatet er fortrinligt, og skønt huset fremstår med et umiskendeligt moderne og meget stilrent udtryk, så er det alligevel udsigten, der er i fokus.

I midten af huset råder man over et stort, elegant opholdsrum, og i retning af havet er der store, brede vinduespartier, der går fra gulv til loft og fra væg til væg. Ind ad de store glasflader strømmer rigelige mængder sollys, og særligt vil man de tidlige morgener opleve en helt fantastisk solopgang, hvor himlen er farvet i et tusindfold af farver. De selvsamme vinduer lader udsigten blive en del af udtrykket, og de enkle, velvalgte nuancer i boligen, eksempelvis de sorte Troldtekt-loft og de hvide skabelementer i køkkenet, bidrager til yderligere at fremhæve de sublime omgivelser.

(fortsættes på næste side)

### 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: Thomas Langberg Kjærgaard

---

Adresse: Kystvejen 92, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 30001330  
Ejerudgift/md.: kr. 6.178

Dato: 1.4.2025

---

### Planløsningen og terrasserne

Langt hovedparten af boligens 127 kvadratmeter er placeret i opholdsrummet. Over hele huset er der indlagt gulvvarme, og det gælder således også i de to værelser, i de to badeværelser og i bryggerset. Det ene værelse har eget badeværelse og enorme vinduer mod øst.

Ude og inde forbindes på sømløs vis med den anseelige terrasse foran stuens vinduer. En del af terrassen er et udestuelignende rum med skydedøre til alle sider. Herpå følger den store terrasse, der løber fra nordøst til syd rundt om husets hjørne. På grunden står endvidere en carport og et skur.

### Stranden og lokalområdet

Da huset ligger højt hævet, er man på terrassen helt ugeneret, og via trappen er der direkte adgang til stranden. Stranden er med fin sand, og det er ingen overdrivelse, at badeforholdene er blandt de bedste i landet. Det bliver langsomt dybt, så det er tilmed børnevenligt.

På fællesområdet ikke mange meter fra matriklen kan man tage del i fællesskabet omkring morgenbaderklubberne, hvor der også stilles en sauna til rådighed. En gåtur i det smukke landskab er tilsvarende et oplagt forehavende, ligesom de overkommelige afstande til henholdsvis Odder og Aarhus heller ikke bør glemmes.

Adresse: Kystvejen 92, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 30001330  
Ejerudgift/md.: kr. 6.178

Dato: 1.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Odder  
Matr.nr.: 10g Rude By, Saksild  
BFE-nr.: 4201703  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1986 / 2015

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 7.334.000,00  
Grundværdi: 3.060.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.867.200,00  
Grundlag for grundskyld: 2.448.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser(udhus), Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

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

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1220 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	127 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	127 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	56 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	56 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:  
- Plan - Kommuneplan 2021  
- Plan - Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune  
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr.:  
- Plan - Sommerhusområde ved Rude Strand

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan:  
- Kloakopland - C9

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Nr. 1 lyst d. 13.01.1941 lbnr. 918367-64 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filhavn: 64\_OB-I\_91  
Nr. 2 lyst d. 21.02.1964 lbnr. 767-64 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om ret til badning og ophold på stranden  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Rude Strand grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Kystvejen 92, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 30001330  
Ejerudgift/md.: kr. 6.178

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Fælles/privat vej:**

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

**Grundejerforening grundskyldsbeskatning:**Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, 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 uvekkommende.

##### **BBR, udestue:**

Køber gøres tydeligt opmærksom på, at udestuen ikke er godkendt og registreret på ejendommens BBR. Køber overtager forholdet som det er og forefindes.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kystvejen 92, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 30001330  
Ejerudgift/md.: kr. 6.178

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 29.922,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 35.251,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.257,73	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.340,28	I alt
Grundejerforening	kr. 250,00	
Skadedyr	kr. 111,63	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 74.133,36	

#### 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: 640.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 71.356 md./ 856.268 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 57.042 md./ 684.510 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: 1.4.2025. 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:**

**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/landingside>

Adresse: Kystvejen 92, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 30001330  
Ejerudgift/md.: kr. 6.178

Dato: 1.4.2025

**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:**

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

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 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.