

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: Strandvejen 107, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 30001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 6.4.2025



Beskrivelse:

Det er mildest talt en enestående ejendom, man overtager her på Strandvejen 107 lige uden for Odder. På den fredelige grund, der grænser op til markerne, ligger den gamle vindmølle fra 1856, som er omdannet til beboelse og i 2016-2018 blev gennemrenoveret. 210 kvadratmeter boligareal er fordelt næsten ligeligt mellem tilbygningen og selve møllen. Rørth Mølle, som den er opkaldt, knejser 15 meter og drager derfor fordel af en panoramisk udsigt over det opdyrkede landskab med kig helt til Samsø. Ejendommen er udstyret med fjernvarme, opdaterede el-installationer og dræn. Endelig medfølger også en fritliggende udbygning med garage samt en velanlagt have.

Landligt og bekvemt

Møllen er placeret i udkanten af landsbyen Rørth nær Odder, hvor omgivelserne emmer af landlig idyl. Oaser med skov kendetegner også landskabet, og få kilometer fra matriklen ligger den populære Saksild Strand ud til Saksild Bugt. Man kan hurtigt cykle til vandet, hvor der er badebro, toiletter, isbutik og restaurant, og takket være sin orientering mod øst kan man se solopgangen fra strandbredden. Ligesom Saksild Strand er sandstranden ved Dyngby også særdeles børnevenlig med fint sand og badevand af høj kvalitet, omend naturen i højere grad er i fokus. Endnu sydligere langs kysten ligger Hou, som er en stemningsfuld havneby med færgeforbindelse til Samsø. Mod vest har man alle byens bekvemmeligheder til rådighed i Odder.

(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: Christian Hahn Jensen

Adresse: Strandvejen 107, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 30001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 6.4.2025

Spændende bolig

Rørth Mølle var i drift frem til 1954, og man kan måske forestille sig, hvordan den har set ud med møllevinger, som havde et vingefang på knap 17,60 meter. Selve møllen er 15 meter høj og syv meter i diameter. Det var i 1968, at en lokal murer påbegyndte ombygningen af møllen til bolig, som den har fungeret siden den stod færdig i 1971. I 2016 blev den overtaget på ny, og i årene efter foregik en total modernisering af møllen. Den er løbende blevet vedligeholdt siden og er således i flot stand - udstyret med moderne faciliteter og samtidig spækket med spændende detaljer, der vidner om det historiske ophav.

Boligen byder samlet set på fire værelser, et badeværelse, et toilet, tre stuer og et køkken-alrum. Møllen rummer både køkkenet og badeværelset, som er placeret i stueetagen, hvor der er massive egetræsplanker og stilrene elementer. Køkkenet er fra Svane. De to øvre etager er afsat til stuer, hvor den markante, sortmalede bjælkekonstruktion præger udtrykket. I tilbygningen ligger værelserne, som alle er lyse, rummelige og regulære. Her finder man også toilettet samt endnu en stue, der ligeledes fungerer som gennemgangsrum med forbindelse til møllen. I entréen er gulvet lagt med skifer, og blotlagte røde mursten går igen flere steder i hjemmet. Man kan også tilgå møllen udefra via trappen til svalegangen.

Udeliv med udsigt

Fra køkken-alrummet er der adgang til en tagterrasse med læmur omkring. Tagterrassen modtager sol fra samtlige vinkler, og der er perfekte betingelser for at nyde udsigten. Dertil hører en stor have, som er enkelt anlagt med græs, bede og opvoksede træer. Der er endvidere hæk omkring grunden. Hovedhuset inklusiv møllen samt en stor udbygning, der består af et bryggers og en garage, omkranser gårdspladsen.

Adresse: Strandvejen 107, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 30001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 6.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odder
Matr.nr.: 16b Rørt By, Bjerager
BFE-nr.: 4192320
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevand afledes via kloak. Regnvand afledes via faskine på grundstuen
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1856 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.277.000,00
Grundværdi: 870.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.821.600,00
Grundlag for grundskyld: 696.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1749 m ²
- heraf vej:	122 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Andre bygninger:	96 m ²
-heraf Garage	13 m ²
-heraf Udhus	39 m ²
-heraf Udhus	44 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af:

- Plan - Kommuneplan 2021
- Plan - Planstrategi 2017, Udviklings- og sommerhusområder
- Plan - Plan- og Agenda 21 strategi 2020
- Plan - Planstrategi 2023, forslag

Ejendommen er omfattet af Kloakopland - A46b.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 05.12.1964 lbnr. 5467-64 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 64_OD-I_511
Nr. 2 lyst d. 23.03.1968 lbnr. 1307-64 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 64_OD-I_684
Nr. 3 lyst d. 20.06.1972 lbnr. 4531-64 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens indbygningsovn, Siemens induktionskogeplade, Thermex emhætte, Siemens opvaskemaskine, quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 107, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 30001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 6.4.2025

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:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.500,00 Forbrug: 23,47 MWh fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

Flexbolig:

Der er jf. ejendomsdatarapporten af d. 06.02.2024 flexboligstatus på ejendommen.

Adresse: Strandvejen 107, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 30001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 6.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.290,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 10.022,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.405,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.441,15	I alt
Skadedyr	kr. 183,85	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.342,36	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.275 md./ 231.298 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.459 md./ 185.513 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: 6.4.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Strandvejen 107, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 30001057
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 6.4.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.818.750,84	1.818.750,84	1.818.750,84	DKK	5,00	132.024,54	28,50	9,39				