

## Salgsopstilling

Adresse: Aakjærvej 9, Falling, 8300 Odder  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 300.000Sagsnr.: SU-0014-9624  
Ejerudgift/md.: kr. 684

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

I det hyggelige landsbysamfund Falling i naturskønne, østjyske omgivelser finder I her på Aakjærvej 9 en stor byggegrund til alle jeres boligdrømme. Den 1350 kvadratmeter store grund giver jer alle muligheder for at skabe lige den base, I har søgt - og så tilmed i et roligt, nært miljø.

Når I skal drømme om jeres nye hjem, kan I indtænke i plantegningen, at I mod syd har udsigt over smukke, åbne marker - en skøn udsigt fra trætterrassen, spisebordet i stuen eller måske fra jeres master bedroom? I kan invitere naturen ind i indretningen, eller I kan skabe rene, moderne linjer - mulighederne er mange, og de er KUN jeres!

Grunden er ikke byggemodnet, ligesom der heller ikke er tilslutningspligt til fjernvarmen.

I Falling er det er godt lokalsamfund, hvor I blandt andet kan deltage i fællesspisning i forsamlingshuset, og på en søndag kan I tage naboerne under armen og cykle en tur til dejlige Alrø, hvor I finder dejlige sidesteder at betragte den skønne natur fra. Der er desuden skole og indkøbsmuligheder i Gylling kort fra hjemmet. Hertil har I blot 15 minutter til Odder, hvor der også er skole, samt 20 minutter til Horsens, og trænger I til en weekendudflugt, kan I hoppe på færgen til herlige Samsø fra Hou kun 10 minutter fra hjemmet.

Tag en tur hertil og oplev potentialet - og giv os besked, hvis det er lige hér, jeres drømmehjem skal opføres!

### 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: Mette Pedersen

## Estaldo

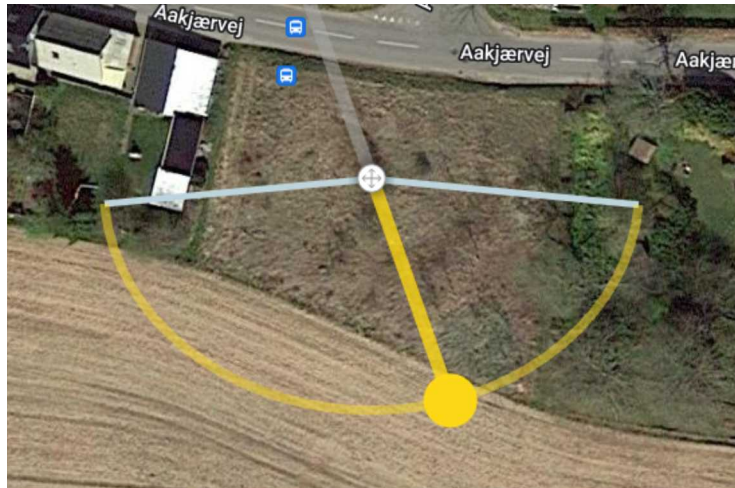
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

Adresse: Aakjærvej 9, Falling, 8300 Odder  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 300.000

Sagsnr.: SU-0014-9624  
Ejerudgift/md.: kr. 684

Dato: 14.06.2024



Adresse: Aakjærvej 9, Falling, 8300 Odder  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 300.000Sagsnr.: SU-0014-9624  
Ejerudgift/md.: kr. 684

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Odder
Matr.nr.:	10 æ Falling By, Falling
BFE-nr.:	8449694
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Landzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	270.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	270.000 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	1.350 m <sup>2</sup>
- heraf vej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 13.03.1975 lbnr. 5216-64 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 64\_OB-I\_65  
Nr. 2 lyst d. 13.05.1977 lbnr. 10069-64 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 8U Filnavn: 64\_OB-I\_65  
Nr. 3 lyst d. 19.02.1987 lbnr. 3673-64 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 8H Filnavn: 64\_OD-I\_90  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** NejAndre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringselskab

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

Adresse: Aakjærvej 9, Falling, 8300 Odder  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 300.000

Sagsnr.: SU-0014-9624  
Ejerudgift/md.: kr. 684

Dato: 14.06.2024

### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

#### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

#### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er ikke byggemodnet.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**EI:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.

Adresse: Aakjærvej 9, Falling, 8300 Odder  
 Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 300.000

 Sagsnr.: SU-0014-9624  
 Ejerudgift/md.: kr. 684

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Grundskyld	kr.	8.186	Kontantpris/udbetaling	kr.	300.000
Rottebekæmpelse	kr.	23	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
			I alt	kr.	303.650
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		8.209			

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/nettoydelser 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.991 md./ 23.892 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.548 md./ 18.582 år v/26,06%  
 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: 14.06.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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: Aakjærvej 9, Falling, 8300 Odder  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 300.000

Sagsnr.: SU-0014-9624  
Ejerudgift/md.: kr. 684

Dato: 14.06.2024

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

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