

## Salgsopstilling

Adresse: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.595.000Sagsnr.: KH-0021-0198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.608

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Hougaardsvej 17, et smukt og moderne fritidshus beliggende i det fredelige Rude Strand område, kun en behagelig gåtur fra den rolige strandkant. Dette charmerende sommerhus, opført i 2020, byder på 85 kvadratmeter veludnyttet boligareal, en skøn nylagt omkredsene terrasse og en rummelig grund på 862 kvadratmeter.

Huset har for nylig gennemgået en omfattende reovering, hvor alt fra vægge til møbler har fået en kærlig hånd. Nyd de lyse og indbydende rum, der nu fremstår med frisk maling, et nyt og stilfuldt bademøbel, og en opdateret varmeveksler, der nemt styres via en app. Underholdningen er sikret med et smarttv, og de nye møbler og senge sikrer komforten i alle husets hjørner.

Indenfor finder man en flot rummelig entre, som fordeler sig ud til tre skønne værelser, et badeværelse og bryggers samt et moderne køkken/alrum.

Køkkenet er et kapitel for sig med sit nye Smeg køle/fryseskab og nyt service, der inviterer til kulinariske udfoldelser med lokale råvarer. I nærheden finder I "Himmel og Hav", en skæv restaurant, der sammen med Bondehuset, Ishuset, og andre lokale spisesteder, tilbyder et væld af smagsoplevelser. Gå ikke glip af muligheden for at nyde en lækker burger, pizza eller frisk fisk i Norsminde, og forkæl jer selv med en tur til Ismejeriet eller den lille nostalgiske ostebutik.

Naturen omkring sommerhuset er intet mindre end betagende, og den nærliggende Rude Strand tilbyder ro og idyl, da den primært besøges af lokale. Her kan I nyde solnedgangen uden trængsel, og stranden er kun en kort gåtur væk, hvilket gør dette hus til det perfekte tilflugtssted fra hverdagens travlhed.

Hougaardsvej 17 er et sommerhus, der kombinerer moderne komfort med nærhed til natur og kultur. En unik mulighed for at skabe uforglemmelige minder i et hjem, der er klar til at byde jer velkommen.

### 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: Kim Hougaard

Adresse: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: KH-0021-0198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.608

Dato: 31.08.2024



# Estaldo

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

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

Adresse: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: KH-0021-0198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.608

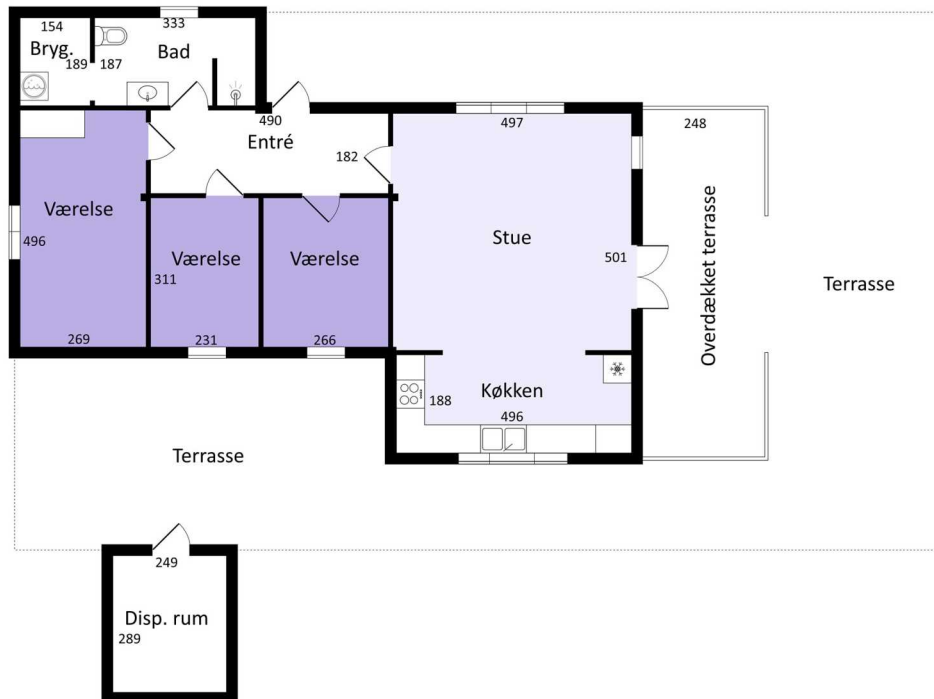
Dato: 31.08.2024



Adresse: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: KH-0021-0198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.608

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.595.000Sagsnr.: KH-0021-0198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.608

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odder
Matr.nr.:	5 p Rude By, Saksild
BFE-nr.:	4201521
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2020

**Arealer**

Grundareal udgør:	862 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	85 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	15 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	15 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Grundejerforening:** Nej**Lokalplaner:**

Sommerhusområde ved Rude Strand

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme - Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune

**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.144.000 kr.
Grundværdi:	1.146.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.515.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	916.800 kr.

**Tilbehør:**

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

Ovn Ikea  
Opvaskemaskine Ikea  
Køle/fryseskab SMEG  
Induktion Ikea  
Vaskemaskine InnexDa 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: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.595.000Sagsnr.: KH-0021-0198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.608

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovne:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**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 salgssopstilling, 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)

**Forbrugsafhængige udgifter:**

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

**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 salgssopstillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
 Kontantpris: kr. 2.595.000

 Sagsnr.: KH-0021-0198  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.608

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.828	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr. 13.202	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Husforsikring	kr. 2.110	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Røttebekæmpelse	kr. 71		kr.	
Renovation, Genbrugspladsgebyr jf. kommune	kr. 1.250	I alt		2.618.950
Renovation, Madaffald og restaffald, jf. kommune	kr. 1.138			
Renovation, Glas/Metal + Plast/Mad- og drikkekartoner jf. kommune	kr. 550	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.		
Renovation, Papir, pap og tekstilaffald, jf. kommune	kr. 150			
Ejerudgift i alt 1 år	31.297			

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/nettoydelelse 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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.931 md./ 179.172 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.892 md./ 142.704 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Hougaardsvej 17, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.595.000Sagsnr.: KH-0021-0198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.608

Dato: 31.08.2024

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: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