

Salgsopstilling

Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Jeres nye hjem venter jer her på Horsensvej 164 foruden en god beliggenhed i Ørtings herlige lokalsamfund kort fra Odder får I flotte, brugbare kvadratmeter i både stue- og kælderplan. I får plads til hele familien til en god pris og med en skøn have. Velkommen til!

I bydes indenfor i en lys entré med plads til at komme af med overtøjet, før I bevæger jer ind i boligens lyse stue, hvor I får plads til at indrette jer med både spisebordsafdeling samt hyggeligt sofahjørne. Ved siden af den rummelige stue har I boligens køkken, der byder på alt, I skal bruge, hvad angår både opbevaringsplads samt bordplads.

Stueplan byder desuden på et fint badeværelse med brus samt 2 gode værelser med gode indretningsmuligheder lige efter jeres ønsker.

Foruden de gode boligkvadratmeter her i stueplan får I hele 65 kvadratmeters flot kælder med 4 disponible rum, flisegulv og plads til at lave et nyt badeværelse, hvor vandrør, afløb, faldstamme med videre er tilgængeligt. Her er altså fornemme kvadratmeter i både stue- og kælderplan til at skabe præcis den base, I drømmer om. Oveni hatten kan I tælle en dejlig have med 2 terrasser, hvoraf den ene er overdækket, så I er sikret både solspots og lækroge dagen lang.

Når teltpløkkerne rykker til Ørting, bliver I en del af et hyggeligt lokalsamfund med arrangementer og spændende lokale tiltag. Ørting har sin egen vuggestue 500 meter fra hoveddøren samt Ørting Hallen med fitness, og børnenes skole nås i Odder. Lige udenfor døren har I busforbindelse til Århus, Horsens, Skanderborg, og tager I bilen, når I Århus og Horsens på cirka 25 minutter og Skanderborg på kun 15 minutter. Der er lokal købmand på Ørting Handelsplads, som ligger kun 300 meter op ad vejen, og ellers kan alle indkøb gøres i Odder.

Book jeres fremvisning nu!

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.

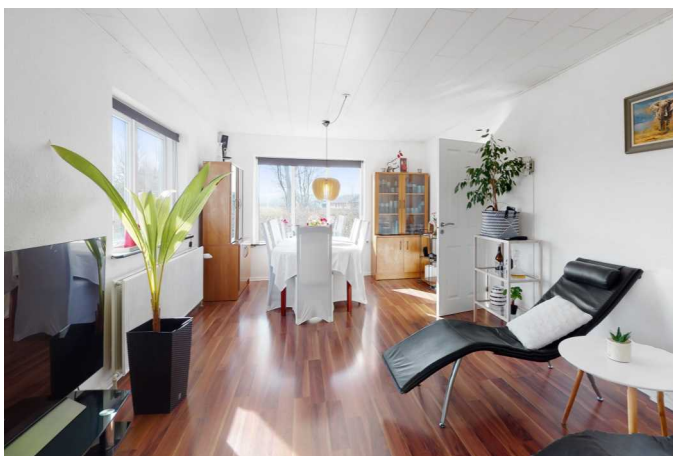
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

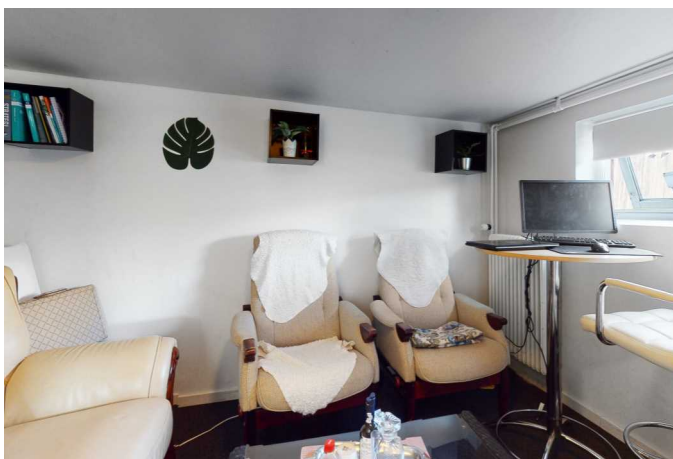
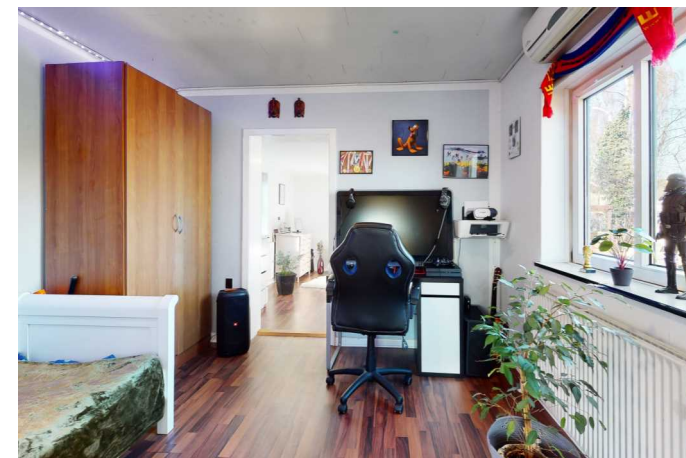
Dato: 30.04.2024



Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

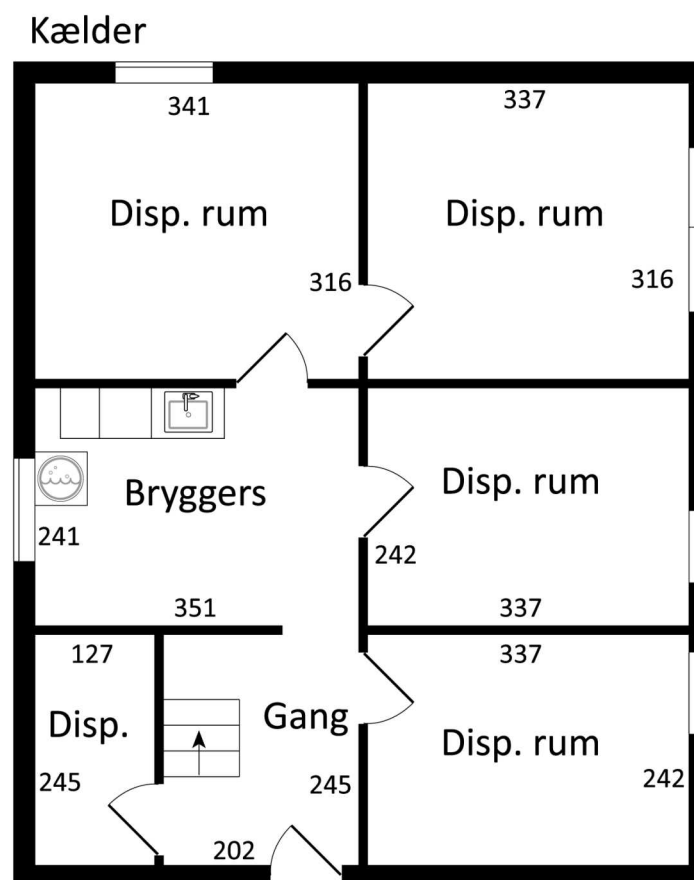
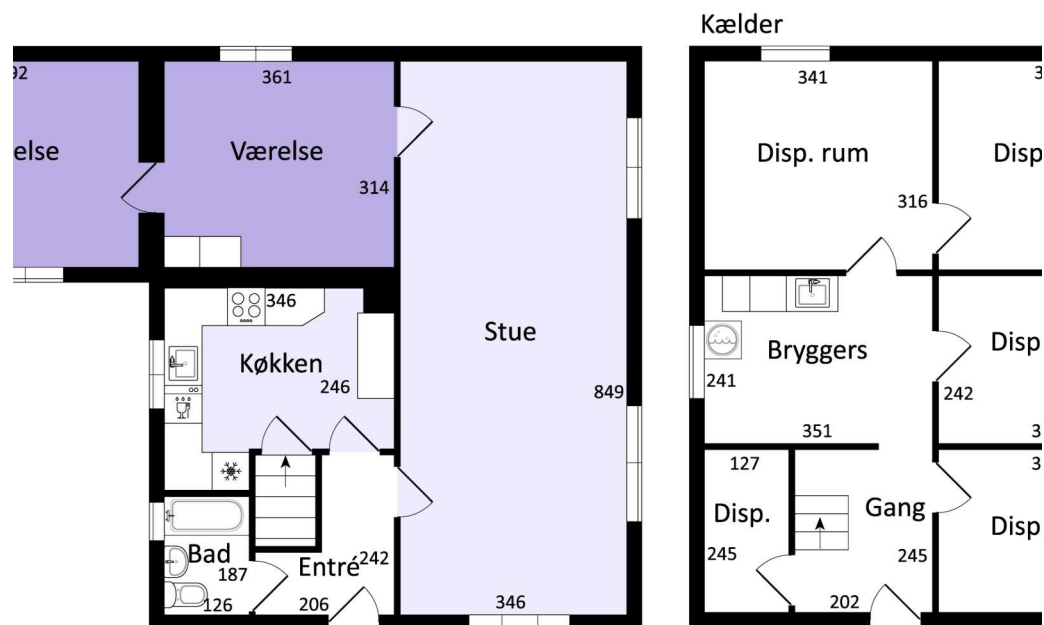
Dato: 30.04.2024



Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000

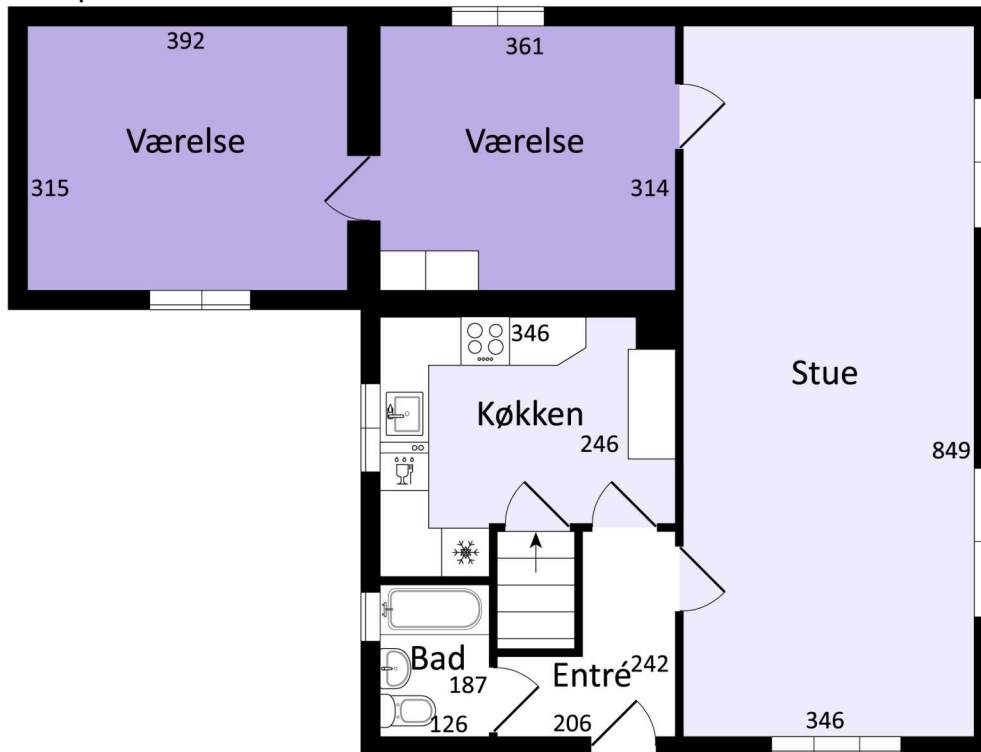
Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.04.2024



Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.04.2024

Stueplan

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odder
Matr.nr.:	17 bc Ørting By, Ørting
BFE-nr.:	7198322
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1957/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.108.000 kr.
Grundværdi:	460.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	886.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	368.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	771 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	66 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
- heraf Garage	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

- 22.07.1944--927989-64 Dok om byggelinier mv
- 07.10.1957--2320-64 anm byrder Dok om hegn, hegnsmur mv
- 05.01.2006--588-64 Dok. om adgangsbegrænsning i forb. med eks- propriation m.v.
Pr. forud for pantegæld

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033 Odder Kommune

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle hårde hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder Kontantpris: kr. 995.000		Sagsnr.: 198KH-002305 Ejerudgift/md.: kr. 1.318	Dato: 30.04.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja 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	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmeforbrug: Udgift kr.: 19.198 Forbrug: MWh fjernvarme Udgiften er beregnet i år: 2020 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.	
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 salgsoptstillingens 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. Energi-mærkning: Energi-mærke E.			

Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.521	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.299	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	3.610	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.274	I alt	kr.	1.010.850
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Adm. af jordflytningsregulativ	kr.	14	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		15.815			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.768 md./ 69.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.611 md./ 55.334 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: 30.04.2024
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/landingsside>

Adresse: Horsensvej 164, Ørting, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 198KH-002305
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.04.2024

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
Realkredit Danmark/3,5% Obligationslån	Obligationslån	900.521	900.521	898.294	DKK	3,5	69.061	21,00	4,28			Nej	