

REAL



## Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>69</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.650</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.037</b>
Byggeår/ombygget	<b>1960/1972</b>		

Sagsnr. **73701091**

**RealMæglerne** Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / [www.realmaeglerne.dk/højbjerg](http://www.realmaeglerne.dk/højbjerg)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

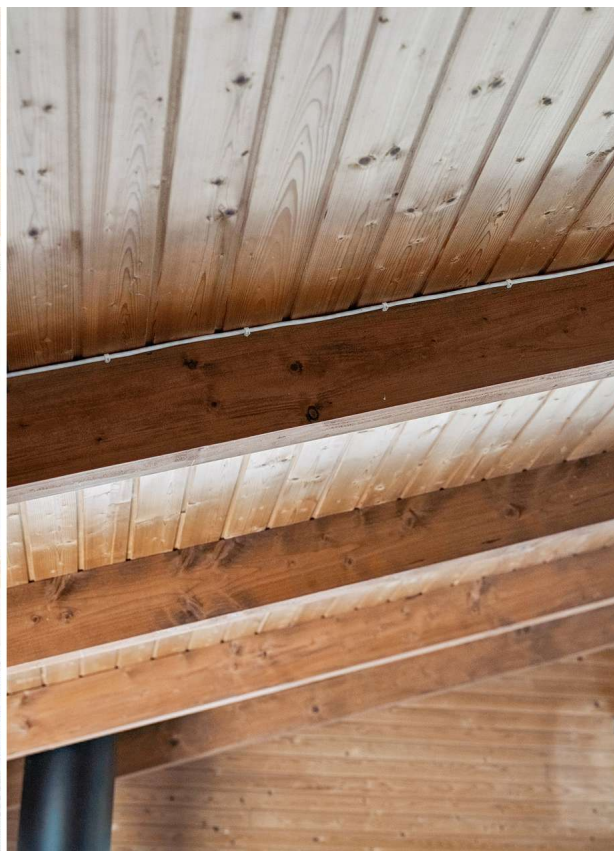
Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder

Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091

Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026



I et af de mest rolige sommerhusområder ved Rude Strand fremstår dette sommerhus med en arkitektur, der balancerer det enkle og det genemtænkte. Her er boligen placeret med respekt for omgivelserne – ugeneret og i fuldstændig ro, blot få skridt fra kysten.

Indenfor mødes du af en planløsning, hvor lys og bevægelse mellem rummene er i fokus. Rumforløbet opleves naturligt og sammenhængende, med åbne opholdsarealer, der inviterer til samvær, mens mere afskærmede zoner giver mulighed for ro og fordybelse. Lysindfaldet er gennemgående og skaber en lethed i boligen, hvor dagslyset bliver en aktiv del af arkitekturen.

Materialevalget understøtter det klassiske sommerhusudtryk – enkelt, tidløst og med en rolig æstetik, der falder naturligt ind i landskabet. Her er ikke overflødige elementer, men derimod en bevidsthed om proportioner, funktion og stemning.

Det tilhørende anneks udvider boligens anvendelighed og giver mulighed for en fleksibel indretning – ideelt til gæster, arbejdsrum eller som en selvstændig afdeling med egen ro.

Udendørs fornemmes den særlige stemning med det samme. Grunden ligger afskærmet og stille, hvor opholdszoner naturligt opstår i samspillet mellem sol, skygge og beplantning.

Stranden ved Rude Strand ligger blot ca. 200 meter fra boligen og byder på høj vandkvalitet og en rolig atmosfære. Ønsker man mere liv, ligger Saksild Strand mod syd, mens den maritime stemning ved Norsminde Havn er inden for kort rækkevidde.

Med ca. 10 km til Odder og 25-30 minutters kørsel til Aarhus får du en beliggenhed, hvor tilgængelighed og tilbagetrukkethed går hånd i hånd.

### 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: Carsten M. Andersen

Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026

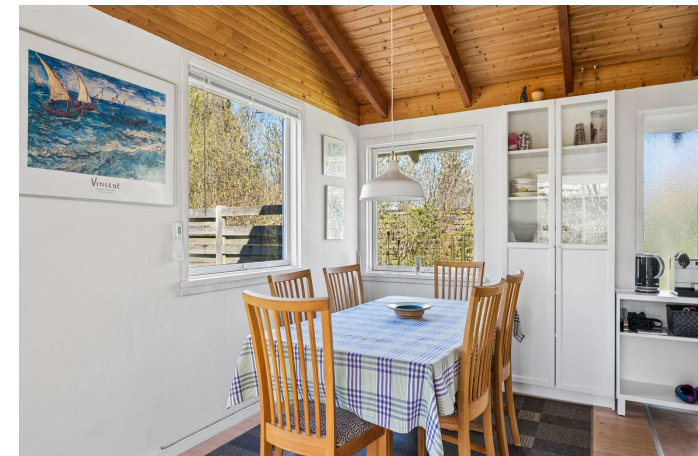




Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026



Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026

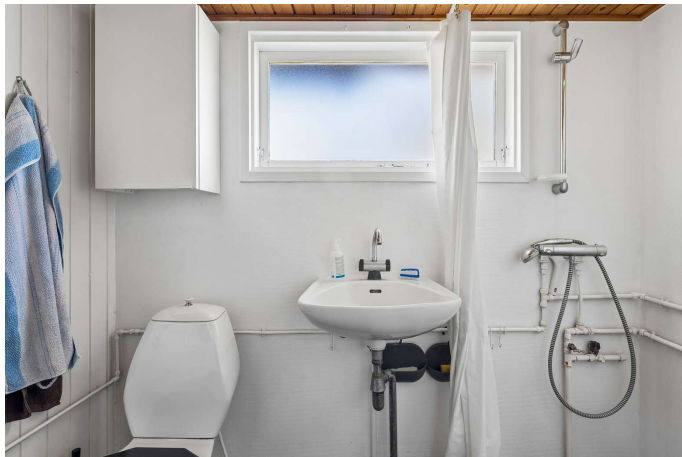




Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026



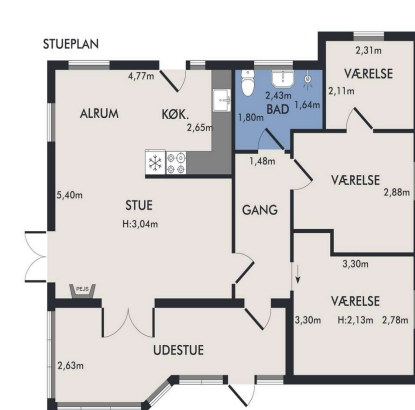
Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026



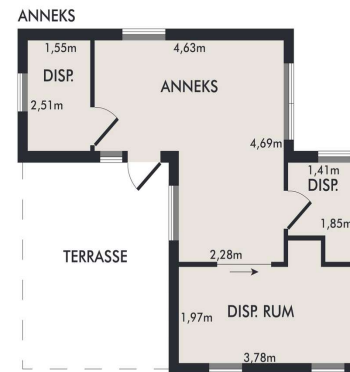
**REAL**



**REAL**



**REAL**





Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Odder  
Matr.nr.: 6q Rude By, Saksild  
BFE-nr.: 4201549  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1960/1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.206.000  
Grundværdi: 1.385.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.764.800  
Grundlag for grundskyld: 1.108.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.037 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 69 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 16 m<sup>2</sup>  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>  
Udhus: 36 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 3 S 1 - Kommuneplan 2025-2037 Odder Kommune  
Lokalplan 3029 - Sommerhusområde ved Rude Strand

Tilbehør:

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

Komfur (Voss, Keramisk), Ovn (Voss), Køleskab (Atlas, Køleskab trænger til en ny gummiliste), Fryser (Atlas)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr. 540050086  
Forsikring er undtaget udlejning

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag**

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptillingens udarbejdelse. De anførte ejerudgifter vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld er derfor estimerede og kan ændre sig ved Vurderingsstyrelsens endelige fastsættelse af vurdering og beskatningsgrundlag.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Elvarme - Aura

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Eventuelle ændringer i ejendommens forhold, herunder men ikke begrænset til BBR-oplysninger, grundareal, planforhold, offentlige registreringer eller øvrige forhold, kan få betydning for den endelige vurdering og beskatning.

Såfremt de endelige vurderinger og beskatningsgrundlag afviger fra de i salgsoptillingen anførte, kan dette medføre ændringer i de beregnede ejerudgifter. Eventuelle afvigelser – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende vurderingsforhold, beskatningsgrundlag og de heraf afledte økonomiske konsekvenser.

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 salgsoptillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.000	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	15.955	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
240L Todelt beholder, Rest/Mad, 14dg	kr.	910	I alt	kr.	2.511.850
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	727			
Ejendomsforsikring - anslået	kr.	4.052			
Vejfond	kr.	200			
Grundejerforeningen	kr.	50			
240L beholder, Rest, 14dg	kr.	910			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.805			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.985 md. / 167.817 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.207 md. / 134.483 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Rude Skovvej 3A, Rude Strand, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701091  
Ejerudgift/md.: kr. 2.650

Dato: 25.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 580.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Rude Strand Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

**Ejendomsmægler:** Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: [cma@mailreal.dk](mailto:cma@mailreal.dk)  
**Dunia Klitgaard Haddad** Kontor Stewardesse Mail: [dkh@mailreal.dk](mailto:dkh@mailreal.dk)  
**Luna Andersen** Salg & Backoffice |Mail: [la@mailreal.dk](mailto:la@mailreal.dk)