Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**93**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.896**	Grund m²	**1.000**
Byggeår/ombygget	**1971/2020**		

Sagsnr. **73701110**

RealMæglerne Carsten Andersen
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
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: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 73701110
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 26.10.2026

Sommerhus med havudsigt og ægte strandstemning ved Saksild Strand

Velkommen til Vorbækvej 20 ved Saksild Strand, hvor denne flotte, lyse og indbydende bolig inviterer til afslappede feriedage tæt på vandet. Her får I en sjælden kombination af klassisk sommerhusstemning og muligheden for helårsbeboelse. Boligen byder blandt andet på gulvvarme i hele stueplanen, god plads og en beliggenhed, der bringer jer få minutters gang fra en af områdets mest populære sandstrande. Den korte afstand til kysten gør det let at lade dagene forme sig efter vejret, bølgerne og lysten til at være ude.

Fra førstesalen kan I nyde den smukke udsigt over vandet, som skaber en helt særlig ro og stemning. Udsigten er med til at give boligen sin karakter og gør både morgenkaffen og de stille aftener på terrassen lidt mere mindeværdige. Hjemmet indbyder til både samvær og fordybelse med naturen helt tæt på.

Indenfor fremstår boligen veldisponeret med to toiletter og en varm, naturlig og hyggelig atmosfære. Fliserne i stueetagen bringer naturens farver og charme med ind i boligen og skaber et harmonisk og tidløst udtryk, som går igen i klinkerne på badeværelset. Solceller på taget bidrager til et grønnere energiforbrug og understøtter den behagelige gulvvarme, så komforten er høj året rundt.

Med en grund på 1.000 m² er der rigeligt med plads til at nyde livet under åben himmel. Her er de perfekte rammer for leg, hyggelige grillaftener, boldspil og afslapning på terrassen. Samtidig er haven nem at holde, så der bliver mere tid til at nyde ferien og de naturskønne omgivelser.

Beliggenheden ved Saksild Strand giver samtidig nem adgang til iskiosk, hyggelige spisesteder, minigolf og skønne stisystemer, så hele familien kan finde ferieglæde i nærområdet. Her får I et oplagt fristed med havudsigt, strandliv og privatliv samlet i én ejendom – samtidig er boligen også velegnet som helårsbolig.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 73701110
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 26.10.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

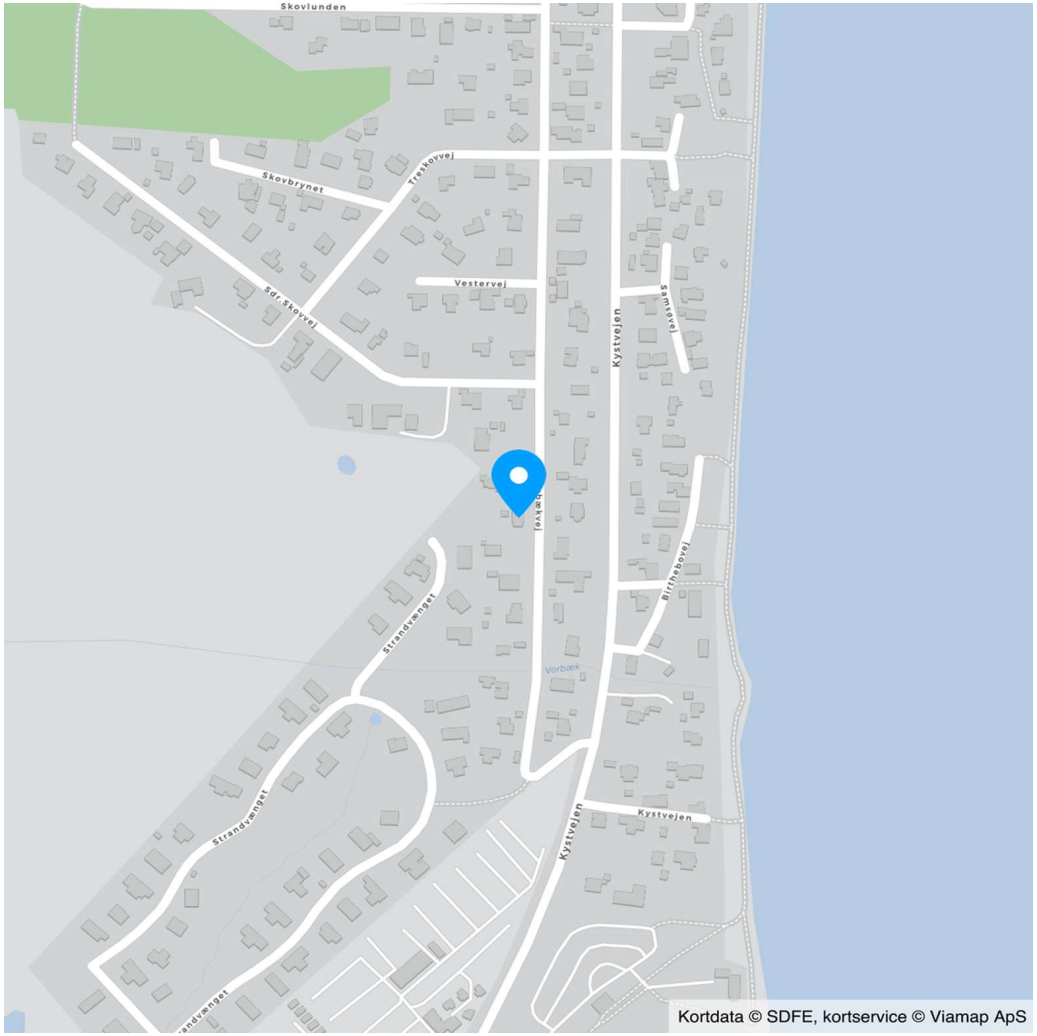
RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 73701110
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 26.10.2026

Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 73701110
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Odder
Matr.nr.:	22ay Saksild By, Saksild
BFE-nr.:	4202832
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	1971/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.873.600
Grundlag for grundskyld:	1.304.000

Arealer**

Grundareal:	1.000 m^2
Boligareal i alt:	93 m^2
- heraf Sommerhus	83 m^2
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	10 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	5 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Ovn (Siemens), Emhætte, Køleskab (Samsung), Fryser, Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade, Kaffemaskine (Miele)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 73701110
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

2883,84 kwh samlet i 2025

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 73701110
Ejerudgift/md.: kr. 2.896

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.555
Grundskyld	kr.	18.778
Renovation	kr.	2.244
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	101
Ejendomsforsikring	kr.	3.827
Rude Strand Grundejerforening	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.755

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	3.524.601

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.795 md. / 249.540 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.403 md. / 196.838 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder Kontantpris: kr. 3.495.000	Sagsnr.: 73701110 Ejerudgift/md.: kr. 2.896	Dato: 26.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Rude Strand Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Guldkøber®

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

Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: 8270@mailreal.dk

Luna Andersen Salg & Backoffice Tlf.: 24878550 Mail: la@mailreal.dk