

REAL



Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	93
Kontant	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.896	Grund m ²	1.000
Byggeår/ombygget	1971/2000		

Sagsnr. **73701110**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / 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: 12.09.2026



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 grønere 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 feriegæde 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.

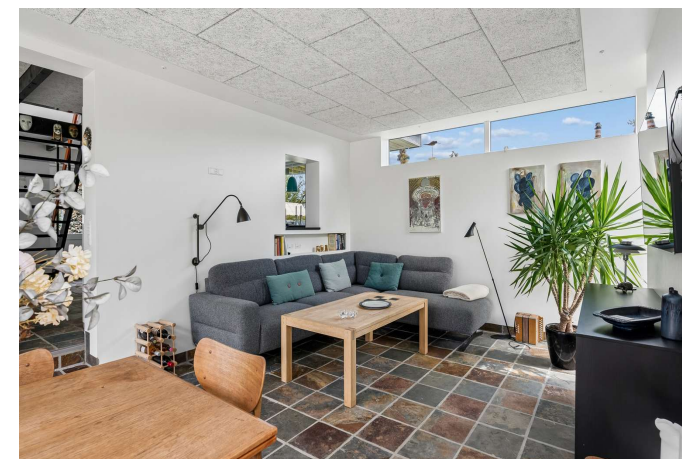
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

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

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

Dato: 12.09.2026



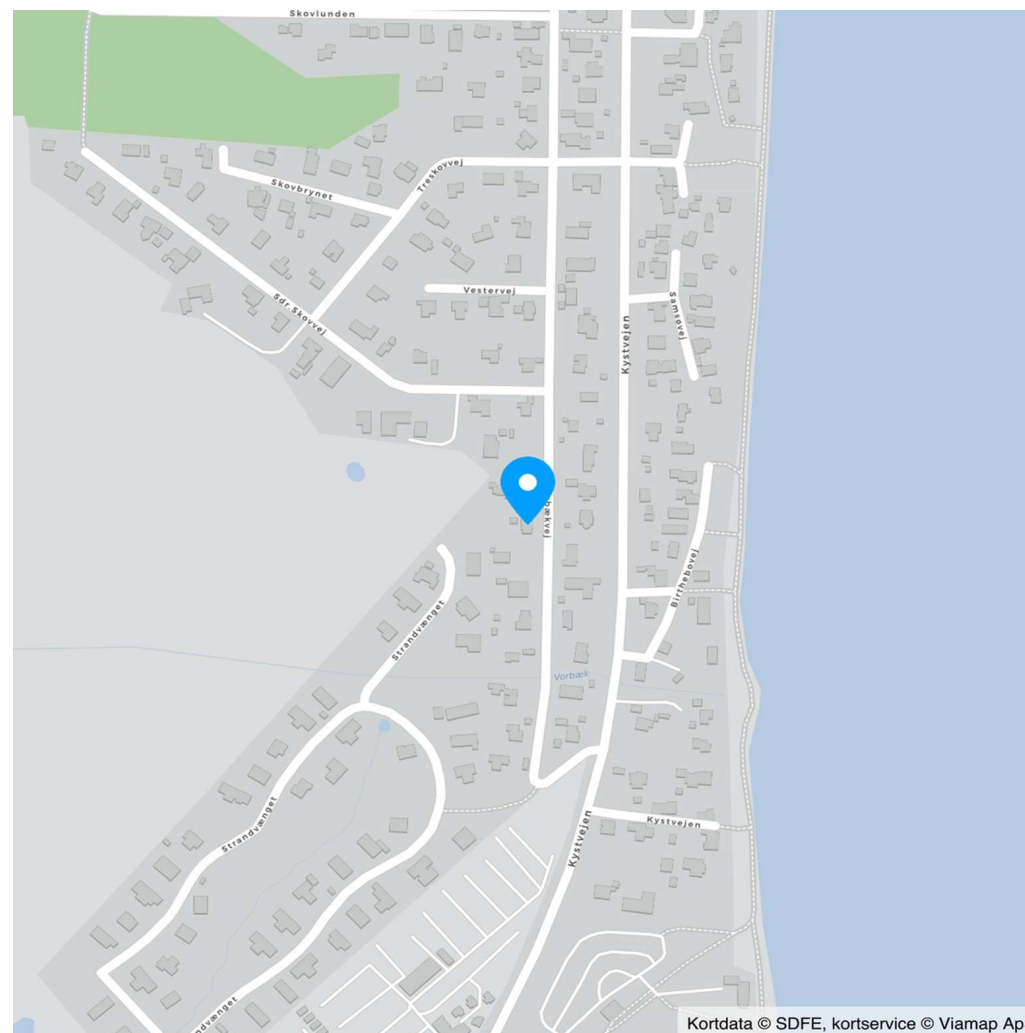
Adresse: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 3.495.000

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

Dato: 12.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 12.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Odder
Matr.nr.: 22ay Saksild By, Saksild
BFE-nr.: 4202832
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1971/2000

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 m²
Boligareal i alt: 93 m²
- heraf Sommerhus 83 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 10 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²

** 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 ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 12.09.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptstillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære 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 salgsoptstillingens 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: Vorbækvej 20, Saksild Str, 8300 Odder
 Kontantpris: kr. 3.495.000

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

Dato: 12.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.555	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	18.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	2.244	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	101	I alt	kr.	3.524.601
Ejendomsforsikring	kr.	3.827			
Rude Strand Grundejerforening	kr.	250			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.755			

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 19.620 md. / 235.444 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.724 md. / 188.694 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: 28.08.2026

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.



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

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

Dato: 12.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget 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

REAL

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