



REAL

Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	97
Kontantpris	1.925.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.323	Grund m2	720
Byggeår/ombygget	1989/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **75005617**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

Salgsopstilling

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

Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

Her er en lille perle for den køber, der gerne vil være tæt på vandet.

Om du er vinterbader eller bare til dejlige gåture, så finder du den skønneste strand, der ifølge sælger er lidt en "hemmelighed". I badesæsonen er der en badebro. Elsker du gåture, så kan du gå langs stranden om til den lille hyggelige Norsminde havn, hvor man kan nyde en is, en dejlig fiskeret i Fiskehuset eller spise godt på Norsminde kro - og så kan man jo bare gå hjem igen.

Boligen, på 97 veludnyttede kvadratmeter fordelt i to plan med 64 m² i stueplan og 33 m² på førstesal, er opført i 1989 i røde sten. Der er også et udhus på ca. 10 m². Boligen har to indgange og er indrettet således: Entré med trappe til førstesal, indgang til det ene af boligens to værelser, badeværelse med bruseniche, hvor der er gulvvarme, og til køkken/alrummet, der er rigtig hyggelig, og hvor der også er udgang til haven via en overdækket terrasse. Fra køkkenet er der adgang til boligens rummelige bryggers. Der er parketgulve og klinker i underetagen. Boligens førstesal er indrettet med en dejlig stor stue, hvor lyset vælter ind af vindues- og dørpartiet med adgang til den skønneste terrasse og en vidunderlig udsigt og kik til vandet. På en klar dag kan Samsø spottes. Her drømmer man bare om at slå sig ned hele sommeren. På førstesalen er der også et værelse. Der er loft til kip i hele overetagen.

Boligen er en ejerlejlighed beliggende på en grund på 720 m², der deles med naboledigheden. Grunden er opdelt med en hæk på begge sider af boligerne, og fremstår mere som et rækkehus. Haven er hyggelig, næsten helt ugenert og ret overkommelig.

Norsminde Fjord er et vildtreservat med rigt fugleliv, hvilket gør det til en særlig oplevelse at udforske fjorden i kajak. Den lille lystbådehavn i Norsminde er et populært sted for familier, hvor børn kan fange krabber fra bådebroerne, hvilket skaber en hyggelig atmosfære for både store og små.

Kunne dette helt særlige boligtilbud være noget for dig, så kontakt os for en fremvisning. Vi har tid, når du har tid.

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: Birgitte Leander

Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025



Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025



Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025



Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

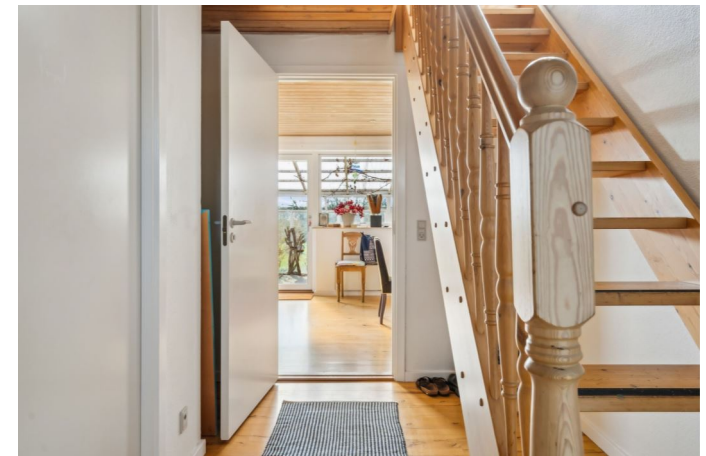
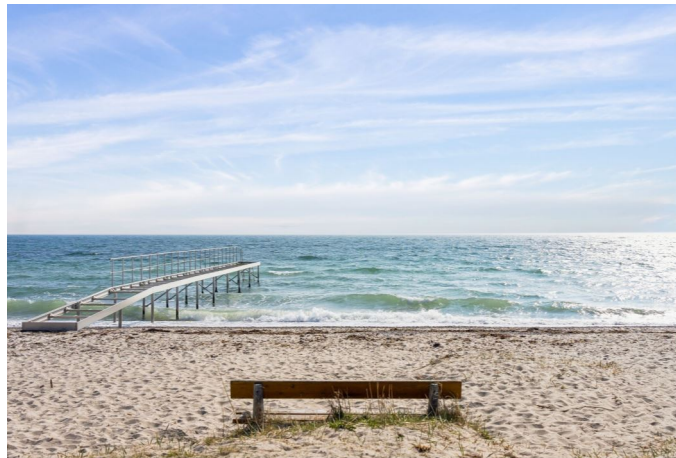
Dato: 24.06.2025



Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025

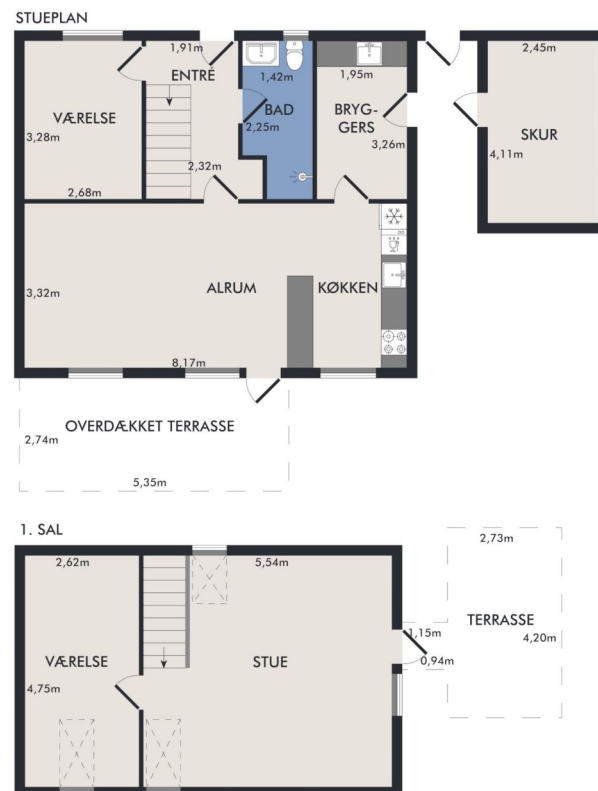


Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025

REAL



Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i
enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus
eller trefamiliehus

Kommune: Odder
Matr.nr.: 9 eg Kysing By, Saksild
BFE-nr.: 368457
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1989/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.950.000 kr.
Grundværdi: 1.104.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.560.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 883.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 720 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 128 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 66 m²
Boligareal i alt: 97 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.05.1988 lbnr. 7333-64 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv brønde mv. Filnavn: 64_OA-I_251

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk. Asko, Emhætte mrk. Thermex, komfur (induktion) mrk. Electrolux , opvaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.387 Forbrug: 4.690,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Udgiften til el inkluderer også opvarmning. Der er installeret to luft til luft varmepumper.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Grundareal

Det anførte grundareal 360 m² udgør 50% af det tinglyste areal, der er 720 m² for hele matriklen, der ejes af ejerlejlighed nr. 1 og 2 beliggende hhv. Gl Krovej 35A og 35B.



Adresse: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.925.000
Grundskyld	kr.	12.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	3.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.450
Renovation	kr.	3.161	I alt	kr.	1.945.094
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	110			

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

27.873

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.586 md./ 127.030 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.491 md./ 101.892 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 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: 24.06.2025
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: Gl Krovej 35A, Norsminde, 8300 Odder
Kontantpris: kr. 1.925.000

Sagsnr.: 75005617
Ejerudgift/md.: kr. 2.323

Dato: 24.06.2025

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
Ingen													

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.