



Nyopført rækkehus i Hou Strandpark

Odder, Hou Hou Strandpark 36

- Rækkehus opført i 2022
- 3 værelser
- Lyst køkken-alrum
- Flere terrassemiljøer
- 500 m. til badestrand



117



475



1/3



-



1



-

Kontantpris: **2.795.000**

Ejerudgift pr. md.: 3.547

Finansieret

Udbetaling: 140.000

Brt/nt ekskl. ejerudg.: 12.895/10.777

Villa Sag: 17637



Kontakt
Jan Pedersen

Tlf. 86542666
Mail: jap@nybolig.dk

Nybolig Odder

Rådhusgade 2 · 8300 Odder · 8300@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 86542666





Entré + badeværelse



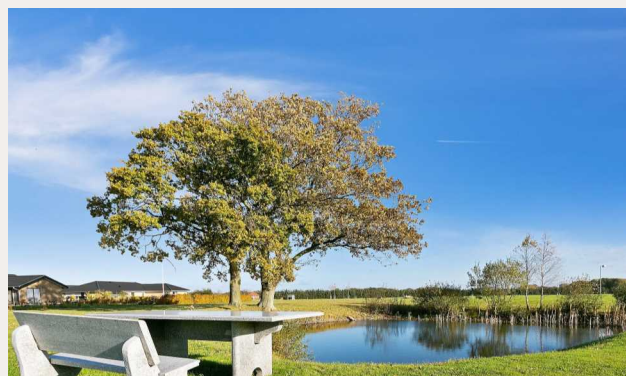
Køkken-alrum



Stue



Set udefra



Omgivelser



Område



Hou strand



Hou havn



Visuel visning af køkken-alrum og stue

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: Hou Strandpark 36, Hou, 8300 Odder
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 17637
Ejerudgift/md.: 3.547

Dato: 10.03.2022



Beskrivelse:

Nu udbydes 12 nyopførte rækkehuse i Hou Strandpark ved Spøttrup Strandvej i Hou

Her kan vi byde indenfor i et rækkehus på 117 m², som byder på et lyst køkken-alrum med en rummelig stue i forlængelse. Foruden tre gode værelser og hele to badeværelser, kan du se frem til et bryggers med plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

På begge sider af huset er der anlagt fine fliseterrasser, hvor du med rig mulighed kan nyde solen på forskellige tidspunkter på dagen. Haven byder også på et skønt græsareal, med bøgehæk plantet rundt om. Udendørs er der også et skur på 8 m² til opbevaring og en flisebelagt indkørsel.

Rækkehusene er beliggende i den hyggelige by Hou, med kun 500 m. til en børnevenlig badestrand. Hou byder også på en hyggelig havn, hvor man finder Caféen Hou Havn, som byder på god mad og musik samt lystbådehavn med hyggeligt miljø. Ligeledes er der kort afstand til indkøbsmuligheder, slagter, skole, børnehave, svømmehal samt sportshal.

Vigtig information:

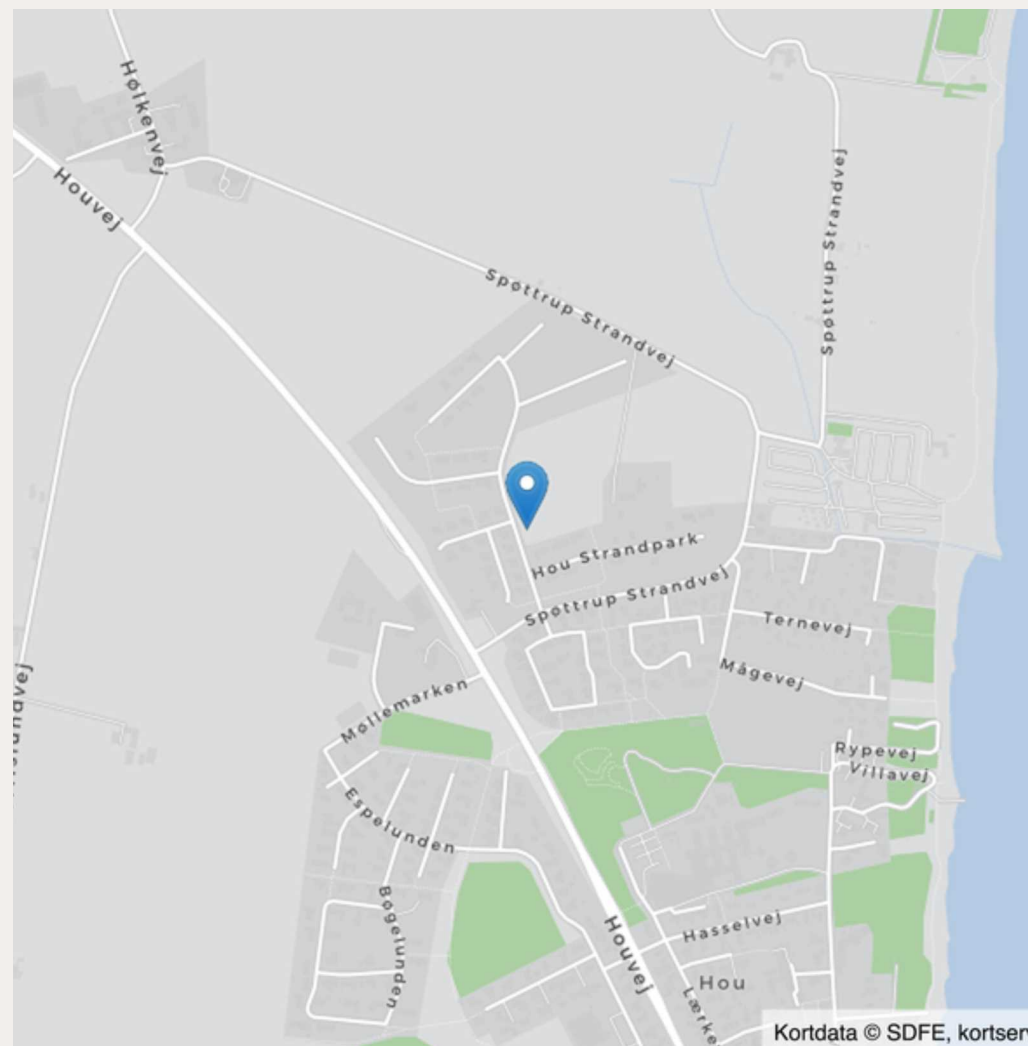
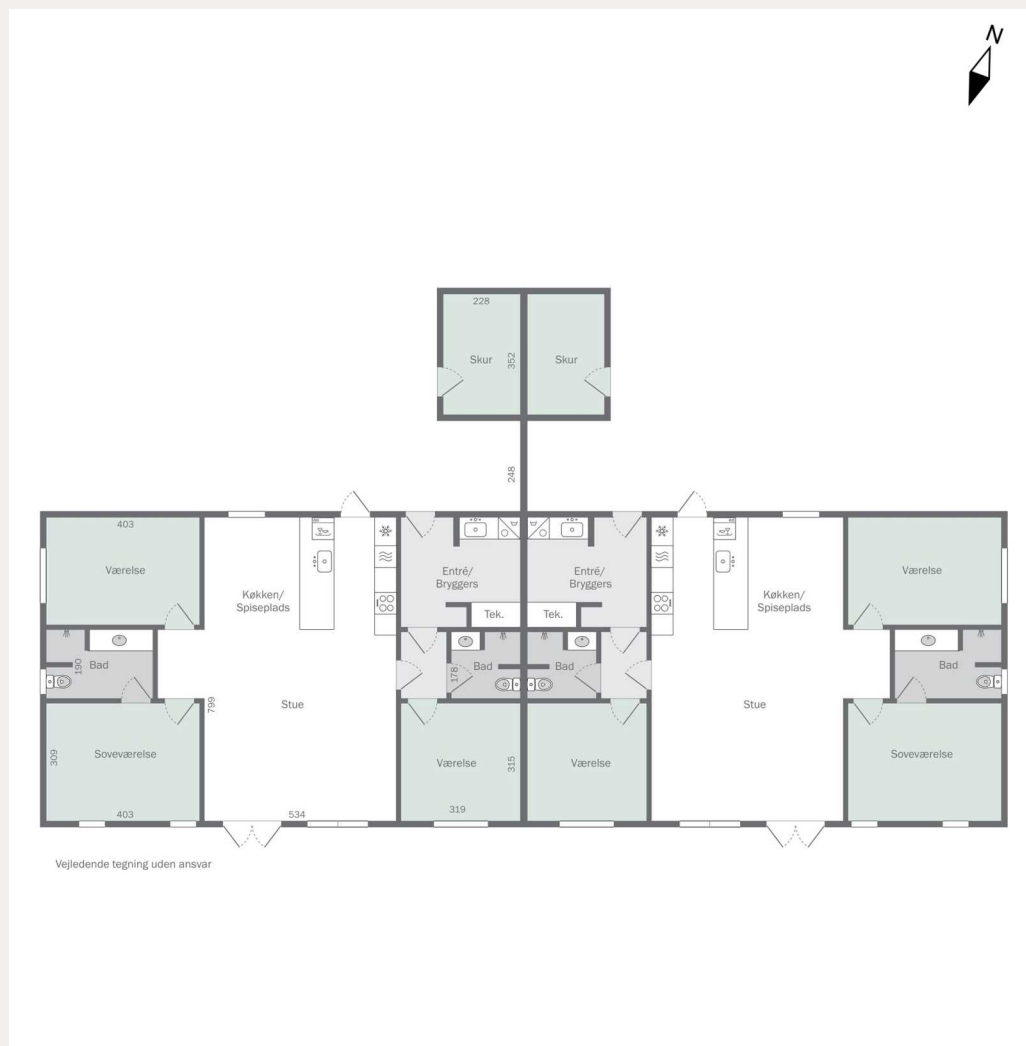
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Jan Pedersen

Adresse: Hou Strandpark 36, Hou, 8300 Odder
Kontantpris: 2.795.000Sagsnr.: 17637
Ejerudgift/md.: 3.547

Dato: 10.03.2022





Adresse: Hou Strandpark 36, Hou, 8300 Odder
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 17637
Ejerudgift/md.: 3.547

Dato: 10.03.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Odder
Matr.nr.: Spøttrup By, Halling
BFE-nr.: 100217254
Zonestatus: Byzone
Vand: Hou vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig Kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 2.795.000 kr.
Heraf grundværdi: 675.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.587.800 kr.
Grundskatteloftværdi: 338.580 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 475 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 0 m²
- heraf Udhus: 8 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 28.02.2022

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.11.2007 lbnr. 29181-64 Tillægstekst Forbud mod kemiske bekæmpelsesmidler mv. Filnavn: 64_OA-I_364

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, opvaskemaskine, induktionskogeplade, indbygningsovn, køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hou Strandpark 36, Hou, 8300 Odder
Kontantpris: 2.795.000Sagsnr.: 17637
Ejerudgift/md.: 3.547

Dato: 10.03.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Villaforsikring er anslået.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeudgiften er anslået til kr. 6.000 , -

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til sidste side i salgsopstillingen



Adresse: Hou Strandpark 36, Hou, 8300 Odder
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 17637
Ejerudgift/md.: 3.547

Dato: 10.03.2022

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	10.265	Kontantpris/udbetaling	2.795.000
Husforsikring	4.200	Tinglysningsafgift af skødet	18.550
Ejendomsværdiskat	23.808	I alt	2.813.550
Renovation	2.274		
Grundejerforening	2.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Administrationsbidrag	14	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	42.561		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.895 md./ 154.740 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.777 md./ 129.324 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.03.2022

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: Hou Strandpark 36, Hou, 8300 Odder
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 17637
Ejerudgift/md.: 3.547

Dato: 10.03.2022

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	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslåede boligskatter i salgsopstillingen

Ultimo 2021 påbegyndte man udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper og vil blive beskattet anderledes end i dag. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke.

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk <<https://www.vurderingsportalen.dk/>>.

Kattegatforbindelsen:

Køber gøres opmærksom på, at der pågår undersøgelser vedr. en evt. ny kattegatforbindelse i Østjylland - og herunder Odder Kommune og køber er opfordret til at søge yderligere information på www.kattegat.dk

Garderobeskabe:

Det oplyses at der kun er afsat garderobeskabe til soveværelset, og ikke i børneværelserne.

**Til alle tider.
Til alle hjem.**

Nybolig Odder

Rådhusgade 2 · 8300 Odder · 8300@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 86542666



Ansvarlige indehavere: . Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.