

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 20.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa med rolig placering i Bellinge

Hverdagen får helt ideelle rammer, når I flytter ind i denne villa, der er placeret på en fredelig vej i Bellinge. Den røde murstensvilla byder på 152 m² i et plan, hvor I kan se frem til at indrette et køkken-alrum, som er i åben forbindelse med stuen, mens der videre venter fire værelser, to badeværelset samt et bryggers. Hertil er det værd at bemærke, at køkkenet og bryggerset er istandsat i 2018, mens det var det ene badeværelses tur i 2021.

Køkken-alrummet og stuen er i åben forbindelse, så I får gode betingelser for at være i hinandens selskab på tværs af forskellige aktiviteter. Det stilrene køkken fra 2019 har hvide, grebsfrie fronter med en matchende bordplade, der skaber et flot udtryk. I stuen mødes I af skønne lysindfald, og her fik karnappen tilmed udskiftet vinduespartierne i 2025.

Foruden de indbydende opholdsrum beriger ejendommen med fire værelser, der alle er i fornuftige størrelser. To af værelserne er samlet i den ene ende med et badeværelse mellem sig. Derudover venter endnu et værelse, mens det sidste værelse ligger for sig selv i den anden ende sammen med det sidste badeværelse, som dermed udgør en perfekt forældreafdeling.

Haven er flot og solrig, og der venter her perfekte betingelser for afslapning. Sommerdagene nydes på jeres terrasse, der fordelagtigt er orienteret mod sydvest, og imens kan børnene skabe minder på græsplænen, som både har plads til boldspil og andre sjove påfund.

Haven er anlagt vedligeholdelsesnem, og foran huset har I den integrerede carport med redskabsrum i forlængelse.

Med adresse her kan I glæde jer over en rolig og privat placering, der både sikrer jer korte afstande til naturrige omgivelser og alt det, som I får brug for i jeres dagligdag.

Det er i en radius af cirka en kilometer, at I finder indkøbsmuligheder, skole og daginstitution, mens pendleren ligeledes tilgodeses med fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet. Endelig byder området på skønne stier, hvor I kan spadserere omgivet af smuk natur.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Torsten Gram

Adresse: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

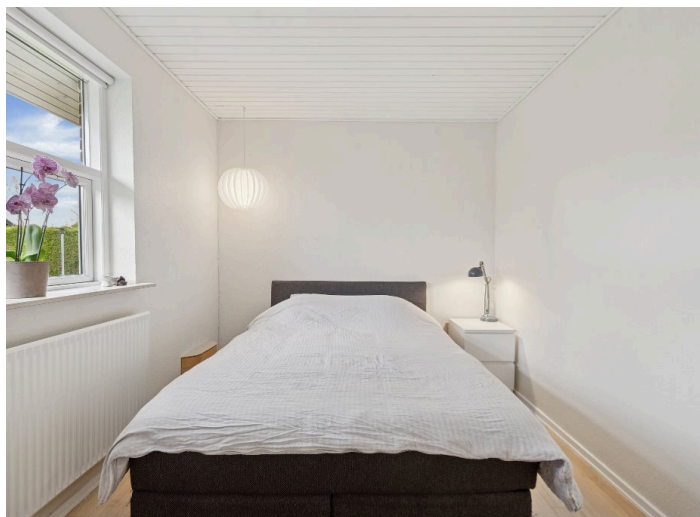
Dato: 20.5.2025



Adresse: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

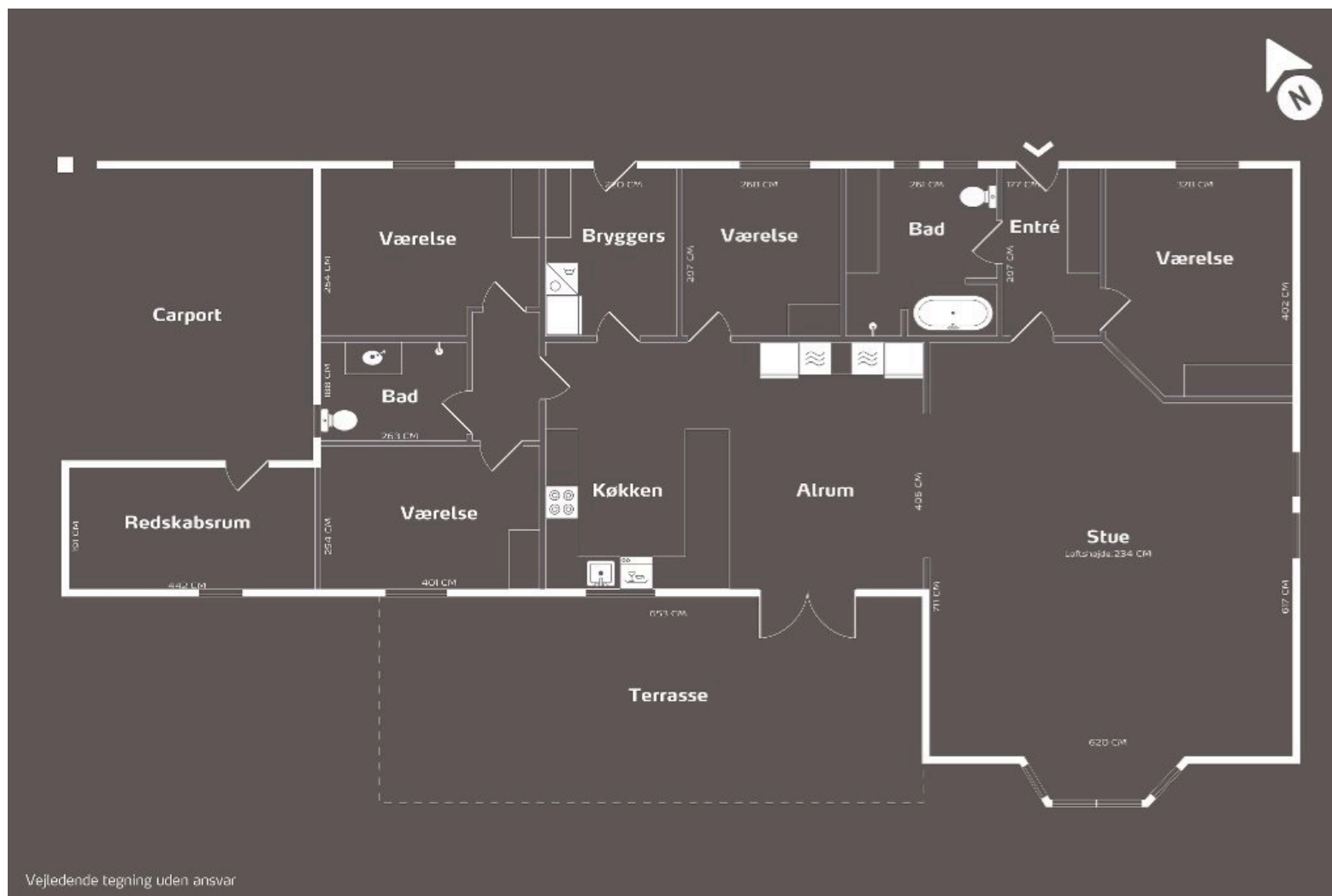
Dato: 20.5.2025



Adresse: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 20.5.2025



Adresse: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 20.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 12dn Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.: 7702789
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.604.000,00
Grundværdi: 1.744.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.883.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.395.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1031 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	191 m ²
-heraf Carport	28 m ²
-heraf Udhus	11 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
-heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.4.1948 Dok om vej mv, byggelinier mv, hegn, hegnsmur mv
10.4.1948 Dok om vej mv, byggelinier mv
28.6.1989 Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
27.6.1994 anm byrder Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Airforce
type: Induktion mærke: Siemens
type: Inbygningsovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Skabsfryser mærke: Siemens
type: Vinkøleskab mærke: Ukendt

Medfølger ikke: mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 20.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700,00 Forbrug: 65,72 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2024 udgør kr. 14.678,58,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Adresse: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 20.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.704,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.952,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 4.698,45	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation Jf. hjemmeside	kr. 2.792,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 191,13	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.338,54	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.200 md./ 218.402 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.580 md./ 174.959 år v/ 26,18 %

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: 20.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank.

Adresse: Rughøjvej 106, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 52-X0003313
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 20.5.2025

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:

Ingen jf. sælger.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.061.000,00	2.029.517,18	1.999.825,34	DKK	0,22	23.960,07	26,75	3,81				