

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: Stærmosegårdsvej 19, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 49-X0002477
Ejerudgift/md.: kr. 2.840

Dato: 10.2.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret villa på et lukket vænge i Odense M.

Det er på et lukket vænge i Odense M, at denne villa placerer sig fordelagtigt tæt på OUH, Campus, offentlig transport, indkøb og meget mere.
I rykker direkte ind i en totalrenoveret villa, der er istandsat mellem 2022-2023, hvor man har fornyet gulve, lavet gipslofter, opdateret interiør samt skiftet radiatorer og alle vinduer til trelagsvinduer. Glæd jer således til at opleve det åbne opholdsmiljø, de tre værelser, badeværelset, gæstetoiletet og bryggerset.

Det nydelige køkken træder frem med hvide elementer ledsaget af gråmelerede bordplader, og kogeøen gør det let at følge med i aktiviteterne i alrummet og stuen. Der er nemlig også åbnet op i opholdsmiljøet, således det hele nu hænger harmonisk sammen.
I stuen er der desuden glasskydedør til terrassen, som kan udvide arealet yderligere på solrige dage.

Det ene værelse ligger separat, mens de to resterende værelser ligger side om side nær badeværelset. Sidstnævnte er lækkert udført i en minimalistisk stil og med to håndvaske, et væghængt toilet, store fliser og en glasafskærmet bruseniche med regn bruser. Huset byder også på et gæstetoilet, og fra bryggerset er der udgang til carporten.

Haven er omkranset af beplantning, hvilket giver en behagelig fornemmelse af privatliv. Samtidig skifter arealet udtryk med varieret beplantning såsom pæoner, roser, hortensia og japansk ahorn i rød og grøn. Der er også æbletræer og et blommetræ, og endelig vil I elske de store terrasser. I indkørslen er der gjort klar til at lade elbil.

Ejendommen er det sidste hus på den trygge, lukkede vej, hvilket giver jer en dejlig fornemmelse af at være for jer selv. Samtidig er adressen central, for I kan nemlig hurtigt komme til OUH, Campus og offentlig transport såvel som motorvejen. I det daglige klarer I hurtigt indkøb i nærheden, ligesom I finder skole og daginstitution indenfor kort rækkevidde. Rosengårdcentret ligger i cykelafstand, og det samme gælder de mange fristelser i Odense C.

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: Martin Erik Lehmann

Adresse: Stærmossegårdsvej 19, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 49-X0002477
Ejerudgift/md.: kr. 2.840

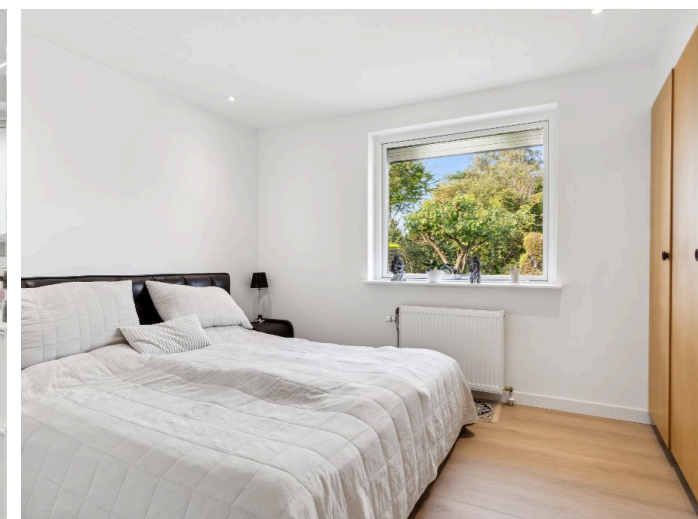
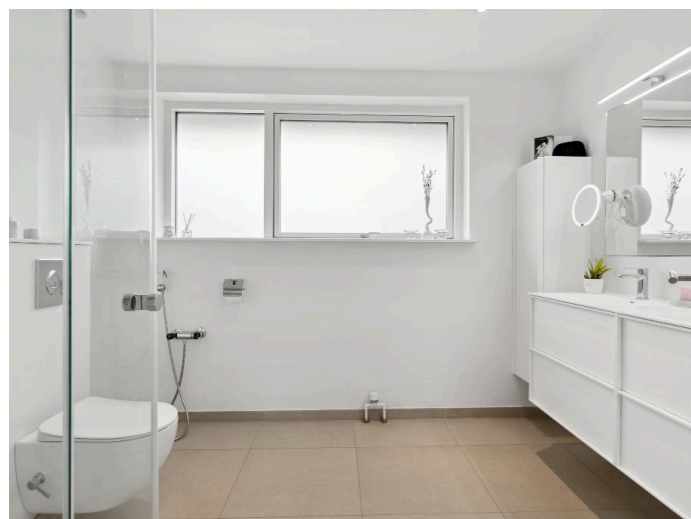
Dato: 10.2.2025



Adresse: Stærmosegårdsvej 19, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 49-X0002477
Ejerudgift/md.: kr. 2.840

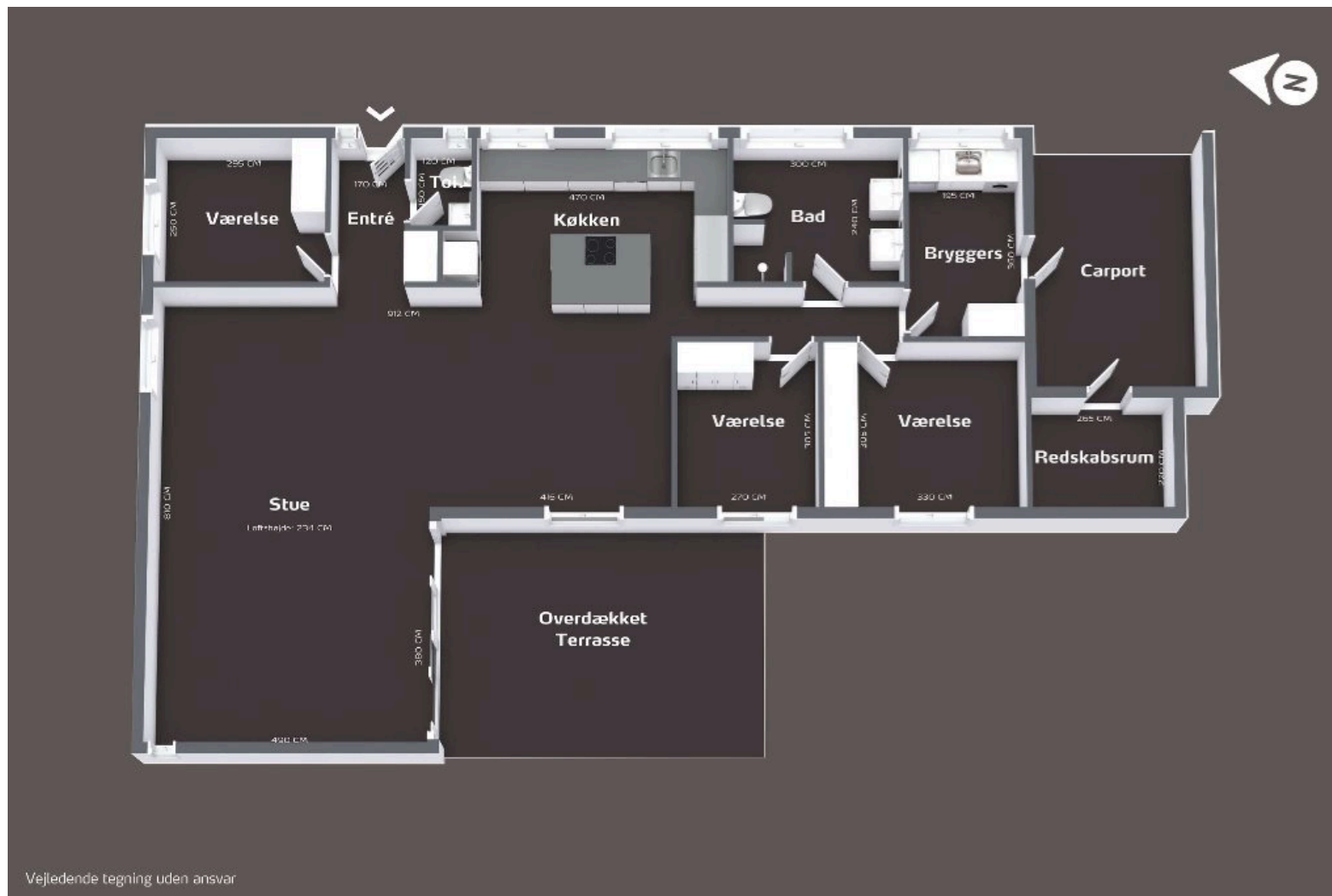
Dato: 10.2.2025



Adresse: Stærmossegårdsvej 19, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 49-X0002477
 Ejerudgift/md.: kr. 2.840

Dato: 10.2.2025



Adresse: Stærmosegårdsvej 19, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 49-X0002477
 Ejerudgift/md.: kr. 2.840

Dato: 10.2.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Odense Kommune
 Matr.nr.: 7AAD Hunderup, Odense Jorder
 BFE-nr.: 5470874
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Vandcenter Syd
 Vej: Offentlig
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.683.000,00
 Grundværdi: 2.331.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.946.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.864.800,00

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

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

 type: Emhætte mærke: Silverline
 type: Kogeplade mærke: Gram
 type: Ovn mærke: Gorenje
 type: Køleskab mærke: Blomberg
 type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
 type: Vaskemaskine mærke: Bosch
 type: Tørretumbler mærke: Bauknecht
 type: Skabsfryser mærke: Blomberg
 type: Kombiovn mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	908 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	172 m ²
-heraf Carport	30 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:

 6.8.1957 Dok om Stærmosekloaken mv
 20.11.1959 Dok om Stærmosekloaken og Ostebækkens kloaksystem mv
 25.6.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 2.3.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
 Kommuneplan: Stærmosegårdsvej
 Kommuneplan: Planstrategi 2008
 Kommuneplan: Planstrategi 2015
 Kommuneplan: Planstrategi 2011 for Odense Kommune
 Kommuneplan: Bystrategi 2019
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Stærmosegårdsvej 19, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 49-X0002477
 Ejerudgift/md.: kr. 2.840

Dato: 10.2.2025

Forsikringsforhold:

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

 Svamp: Ja Nej

 insekt: Ja Nej

 rørskade: Ja Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.300,00 Forbrug: 19,99 MWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen suppl. varme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som rødt hus

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

Energimærkning: 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.

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.

Adresse: Stærmosegårdsvej 19, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 49-X0002477
Ejerudgift/md.: kr. 2.840

Dato: 10.2.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.026,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 10.629,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	27.050,00
Husforsikring Runa Forsikring	kr. 5.871,86	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121,00
Skadedyrsbækæmpelse 2023	kr. 151,70	I alt	kr.	4.229.171,00
Renovation 2023	kr. 2.099,62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Skorstensfejer gebyr 2023	kr. 302,40			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.081,22			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.253 md./ 279.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.598 md./ 223.171 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: 10.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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/landingside>

Adresse: Stærmosegårdsvej 19, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 49-X0002477
Ejerudgift/md.: kr. 2.840

Dato: 10.2.2025

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: