

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: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Arkitektonisk flot ejendom i Hjallese

Placeringen er lige dele idyllisk og praktisk, for her kan I nyde godt af nærheden til Skovsøen såvel som SDU, letbanen og det kommende OUH. Jeres afsæt bliver en arkitektonisk smuk villa med klassisk elegance fra byggeåret 1909, mens hjemmet samtidig er flot renoveret i 2006-2007. Det betyder, at I kan flytte direkte ind, for alt er i pæn stand og har nydelige løsninger såsom den hvide facade med sprossede vinduer og kontrasterende tag med kviste, Vola-armatur, de gennemgående gulve og lysindfaldet.

Den enkle, nordiske minimalisme får en flot kontrast af det rå gulv og det sorte køkken, der troner med en ø, som kan samle jer omkring madlavningen. Til den ene side har I spisesektionen, hvorfra gæsterne kan følge med i kokkerne med et glas vin i hånden, og til den anden side er der den hyggelige stue.

Det er en klar bonus, at I har et badeværelse på begge etager, og i stueplan får det selskab af endnu en praktisk foranstaltning, nemlig bryggerset. På førstesalen ligger husets tre gode værelser, og det ene har adgang til et walk-in-closet. Badeværelset heroppe er lidt ekstra lækkert med to håndvaske og både badekar og bruseniche.

Sommerdagene bliver fremragende i jeres dejlige oase, hvor detaljegraden i øvrigt fortsætter. Træterrassen er nemlig proppet, og den ligger ud for opholdsmiljøet, så det er let at bringe sommersalaten med ud i det fri. Der er også græsplæne til leg og flere terrasser, hvilket gør det let at rykke rundt i takt med sol og skygge.

På varme lørdage er det helt oplagt at pakke en rygsæk med lidt koldt at drikke og en madpakke, hvorefter I begiver jer ind til de smukke omgivelser ved Skovsøen. I kan jo også smutte en tur i Zoo eller tage til centrum, når bylivets butikker og delikate spisesteder frister. Letbanen stopper under 450 meter væk, så den er også et nemt transportmiddel, og I har knap fem minutter i bil til motorvejen. Indkøb, busforbindelser, skole, daginstitution og idrætshallen ligger i gåafstand fra hoveddøren.

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: Torsten Gram

Adresse: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

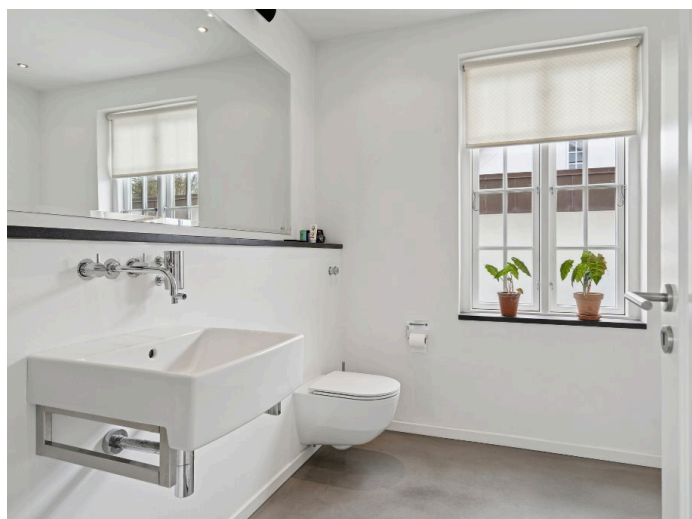
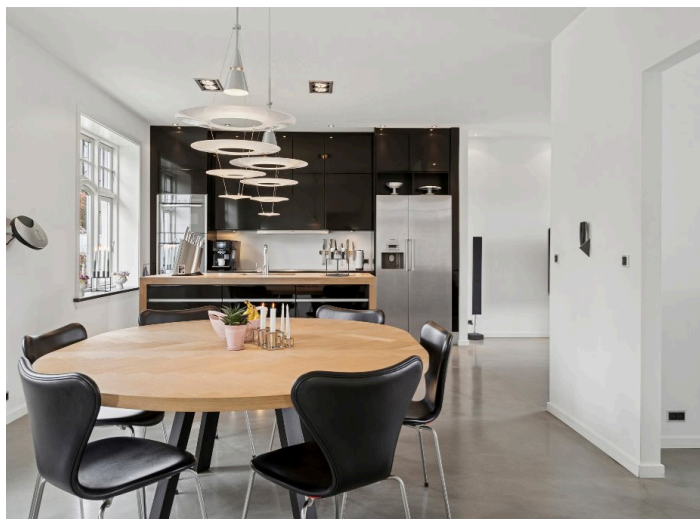
Dato: 24.4.2025



Adresse: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

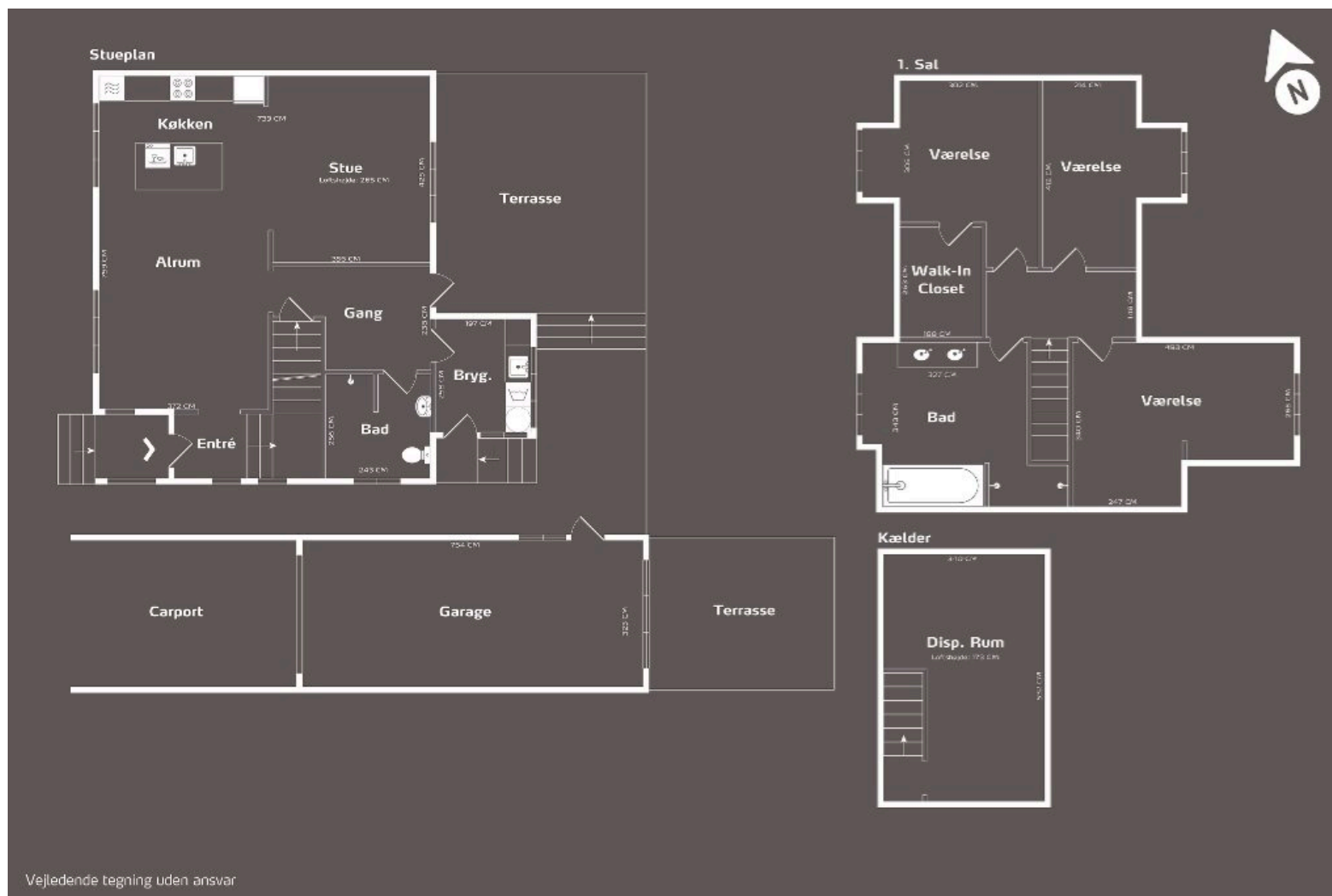
Dato: 24.4.2025



Adresse: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

Dato: 24.4.2025



Adresse: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Odense
Matr.nr.: 28c Hjallese By, Dalum
BFE-nr.: 2614995
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Off. vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1909

Arealer*

Grundareal udgør:	690 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	86 m ²
Kælderareal:	20 m ²
Udnyttet tagetage:	69 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Andre bygninger:	55 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
-heraf Garage	43 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.7.1910 Dok om grøft mv
30.1.1933 Dok om byggelinier mv, Vedr 21B
13.8.1991 Lokalplan nr. 5-431

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.378.000,00
Grundværdi: 1.445.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.902.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.156.000,00

* 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: Siemens
type: Komfur mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
type: Tørretumbler mærke: Gorenje
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens
type: Centralstøvsuger mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.700,00 Forbrug: 20.120 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmeforbrug for år 2024 udgør kr. 18.060,44

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 gult 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.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har kategori 4 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Adresse: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.702,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.589,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.256,00
Husforsikring	kr. 8.541,39	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Renovation, anslået	kr. 2.800,00	I alt	kr.	4.535.106,00
Rottebekæmpelse	kr. 151,48			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.784,11			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.783 md./ 297.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.855 md./ 238.260 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: 24.4.2025. 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

Adresse: Odensevej 35, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003151
Ejerudgift/md.: kr. 2.315

Dato: 24.4.2025

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	Kontantlån				DKK	0,05			0				
Totalkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0				