

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: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 17.6.2025



Beskrivelse:

Flot villa i Bellinge Fælled.

Nu udbyder vi denne absolut veludførte og eksklusive etplansvilla i Bellinge, syd for Odense. Boligen er bygget i 2017, hvorfor I kan forvente et moderne udtryk, der komplementeres af et gennemgående høj kvalitets-materialevalg.

Udenfor bemærker I solcellerne på taget og den lækre, overdækkede terrasse mod syd. De to fjernbetjente porte til den dobbeltmurede garage er holdt i det samme stilrene udseende som resten af huset. Apropos garagen finder I herude Troldekt-lofter og epoxygulv, hvorfor der er et væld af muligheder for værksted og gildesal. Tilmed opvarmes den, som resten af huset, af gulvvarme.

Fra garagen tilgår I bryggerset med rum til vaskefaciliteterne, og herfra nås børneafsnittet, som gemmer på to værelser og et nydeligt badeværelse. Her er plads til leg og privatliv, og i modsatte ende af huset ligger forældresoveværelset, der har walk-in-closet og eget badeværelse med to Raindance-brusehoveder fra Hans Grohe. Foruden de tre reelle værelser får I et særpræget kontor med indgang fra stuen, og som i den resterende del af hjemmet er der her et stort fokus på lysindfald, hvorfor rummene forenes af et stort glasparti.

Selve stuen er beklædt med et elegant sildebensparketgulv i egetræ, og endelig når I det unikke køkken-alrum med en loftshøjde på imponerende 4,80 meter. Det hvide Kvik-interiør toppes af en snedkereret bordplade i massivt Vengé-træ, som er yderst solid. Tilmed forkæles hjemmets kok af kvalitetshvidevarer fra Siemens og en bred kogeø, der er det perfekte sted at servere gæsternes velkomstdrik. Afslutningsvis skal det nævnes, at her er genveksanlæg og Arne Jacobsen-dørgreb på alle indvendige døre.

Beliggenheden i det lukkede vænge er meget børnevenlig. I omringes af grønne områder med marker og søer, og samtidig er I tæt på dagligdagens gøremål og Odense Centrum.

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: Søren Gehrs

Adresse: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

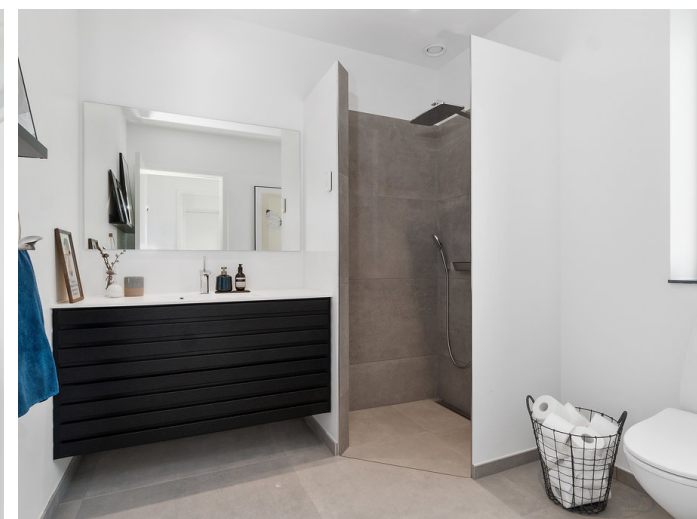
Dato: 17.6.2025



Adresse: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 17.6.2025



Adresse: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 17.6.2025



Adresse: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 17.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 15ds Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.: 100081840
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Arealer*

Grundareal udgør:	780 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	223 m ²
-heraf Garage	65 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.6.2013 Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde
13.7.2016 Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bellinge Fælled Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.367.000,00
Grundværdi: 1.425.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.493.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.140.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Siemens bemærkninger: Studio Line
type: Fryser mærke: Siemens bemærkninger: Studio Line
type: Emhætte mærke: Eico
type: Ovn mærke: Siemens
type: Induktionskogeplader mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: Studio Line
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siems
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens bemærkninger: Studio Line

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 17.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia 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.: 5.164,00 Forbrug: 5,9 MWh

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

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: A2020

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.

Fortsættes på side 5.

Adresse: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 17.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.817,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.498,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 3.371,00	Ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation Jf. Hjemmeside	kr. 2.792,00	I alt
Grundejerforening	kr. 2.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 202,28	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.680,64	

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.260 md./ 315.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.055 md./ 252.664 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: 17.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Romerdalen 37, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 52-X0003373
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 17.6.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	2.940.000,00	2.964.917,20	2.949.410,68	DKK	2,47	109.026,96	24,67	19,84				

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.