

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: Gyldenhøj 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Minimalistisk og stilren villa i børnevenlige omgivelser.

Villaen byder velkommen med et elegant udtryk, hvor minimalismens rene linjer skaber et moderne, indbydende førstehåndsindtryk. Med beliggenheden i det populære og familievenlige Skt. Klemens finder I jer hurtigt til rette på det rolige vænge med grønne områder og legepladser lige i nærheden. Det er således perfekt til børnefamilien. Villaen er opført i 2017 og er gennemført med fokus på livsnyderi og æstetik. Overalt i boligen er der behagelig gulvvarme, som bidrager til komforten året rundt.

Hjemmet prydes af lyse og slidstærke trægulve, som blandt andet ses i stuen, hvor det skaber en behagelig atmosfære. I det store køkken-alrum er der lagt mørke klinker, og her får I et moderne Svane-køkken udstyret med kvalitetshvidevarer fra Siemens og et vinkøleskab diskret integreret i indretningen. Stueetagen afrundes med et bryggers, et værelse og et badeværelse.

Fra førstesalen er der en skøn udsigt over skoven, og heroppe finder I en hyggelig stue på reposen samt to gode værelser, der giver masser af muligheder for enten børneværelser, kontor eller hobbyrum. Boligen har også to lækre badeværelser med Svane-moduler og klinkegulv, hvoraf det på førstesalen er ekstra luksuriøst med badekar.

Ejendommen præsenterer sig flot med en integreret carport, en sirlig forhave, en overdækket altan og en solrig baghave. Bagtil har I et dejligt terrassemiljø, hvor der i 2019 blev lavet inddækning med indbyggede spots. Den overdækkede terrasse giver derudover både læ, ly og en god portion privatliv, så I kan nyde udelivet året rundt.

Her bor I tæt på både Skt. Klemens Skole, REMA 1000 og smuk natur langs Odense Å. Der er ikke mange minutters gåtur til åen og skoven, og med kort afstand til motorvejen, det kommende supersygehus og Syddansk Universitet er området også ideelt for pendleren. På bare 15 minutters kørsel står I desuden midt i Odense. Alt i alt et oplagt sted for børnefamilien, der ønsker en tryk base uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

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.

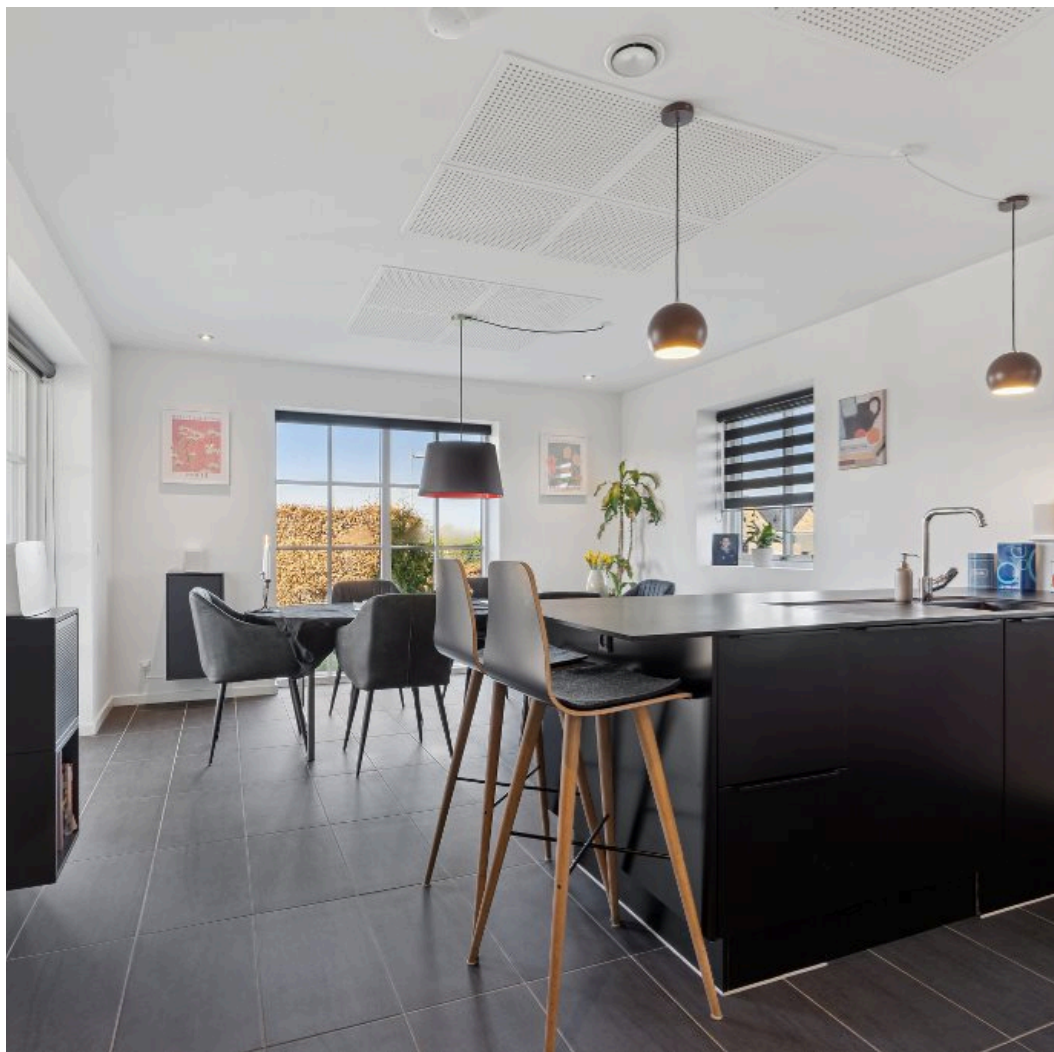
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Gehrs

Adresse: Gyldenhøjen 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

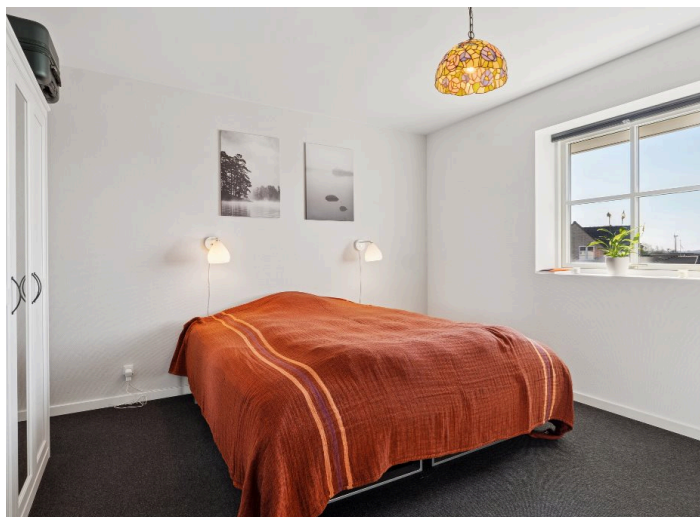
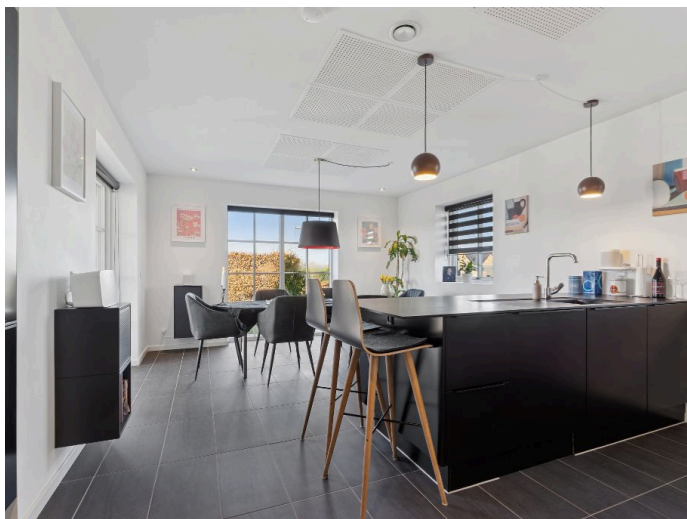
Dato: 23.4.2025



Adresse: Gyldenhøjen 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 23.4.2025



Adresse: Gyldenhøjen 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 23.4.2025



Adresse: Gyldenhøjen 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 7cv Svenstrup By, Stenløse
BFE-nr.: 100042860
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Arealer*

Grundareal udgør:	785 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m ²
-heraf Carport	36 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.8.2011 Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Det Gyldne Kvarter
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.730.000,00
Grundværdi: 1.014.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.984.000,00
Grundlag for grundskyld: 811.200,00

* 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: Falmec
type: Induktion mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens
type: Vinkøleskab mærke: AEG

Medfølger ikke: køleskab i skur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gyldenhøjen 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.443,00 Forbrug: 5,76 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2024 udgør kr. 7.589,89,-

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: A2015

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Gyldenhøjen 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.218,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 3.711,84	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 4.098,73	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Renovation Jf. hjemmeside	kr. 2.792,00	I alt	kr.	4.020.850,00
Grundejerforening, kontingent	kr. 2.330,00			
Ejendomsbidrag 2025	kr. 153,34			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.304,31			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.066 md./ 264.794 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.678 md./ 212.135 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: 23.4.2025. 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: Gyldenhøjen 13, Stenløse, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002964
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 23.4.2025

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 afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.