

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: Åløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

Flot villa på lukket vej nær Odense Å i Bellinge

På Åløkken 68 finder I en villa, der kombinerer en elegant indretning med masser af funktionel plads i hjertet af Bellinge. Villaen er på hele 296 etagemeter og opdateret med skift af tag, ny vandskuring, anlægning af ny hæk samt en indbydende terrasse. Dette giver den klassiske charme et moderne præg. Villaens placering på grunden gør derudover, at kælderen er over jordhøjde, og at en lækker altan med kig over områdets tagrygge kan tilgås fra stueetagen.

Boligens stueplan er kendetegnet ved sine flotte parketgulve, store vinduespartier med skønt lysindfald og den rummelige stue, som er opdelt af en rustik halvvæg. Det giver en naturlig overgang mellem opholdsstuen og spisestuen, hvor sidstnævnte ligger i forlængelse af det separate køkken. Etagen afrundes af et soveværelse med tilstødende badeværelse og walk-in-closet.

Underetagen er ideel til både liberalt erhverv, teenageafdeling, gæsteværelser til familien langvejs fra eller hobbyrum, da den har en fleksibel indretning med tre værelser, bryggers, badeværelse samt vinrum og viktualierum. Dette gør ejendommen perfekt for familien, der ønsker masser af indretningsmuligheder, god plads og en sirlig indpakning til det hele.

Ejendommens særlige detaljer såsom de elegante Utzon fakler og det charmerende springvand tilføjer en ekstra dimension af luksus udendørs. Det understreges af den dejlige, afskærmede træterrasse for enden af haven, hvor en rolig, solrig stund kan nydes.

Nærheden til de grønne arealer ved Odense Å gør det let at lade sig begejstre af den omkringliggende natur. Villaen ligger nemlig på et lukket vænge, hvor åen løber forbi for enden af vejen. Der er blot omkring 800 meter til indkøb, lægehus og Ådalskolen. Med få kilometer til motorvejen og blot 15 minutters kørsel til Odense centrum er denne villa således en skøn kombination af Bellinges naturskønne omgivelser og Odenses byliv.

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: Åløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025



Adresse: Åløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025



Adresse: Åløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025



Adresse: Aløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 6at Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.: 2606709
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1968 / 1983

Arealer*

Grundareal udgør:	730 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	148 m ²
Kælderareal:	148 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
-heraf Carport	24 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.5.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
13.5.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Aløkken Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.607.000,00
Grundværdi: 1.311.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.885.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.048.800,00

* 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: Ukendt
type: Kogeplade mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Ukendt
type: Køl/fryseskab mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Ukendt
type: Vaskemaskine mærke: Ukendt
type: Tørretumbler mærke: Ukendt
type: Mikrobølgeovn mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Åløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja. Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.340,00 Forbrug: 147,84 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2018

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 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, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank:

Der forefindes en nedgravet/overjordisk olietank fra år 1968. Tanken er aflændet.

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 fredningstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Fortsættes på side 5.

Adresse: Åløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.716,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.978,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 8.704,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.792,00	I alt
Grundejerforening	kr. 500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 176,88	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.867,44	

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: 23.056 md./ 276.671 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.470 md./ 221.643 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: 8.5.2025. 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: Åløkken 68, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 52-X0003111
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 8.5.2025

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	Kontantlån				DKK	-0,15			0				

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.