

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: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024



Beskrivelse:

Idyl og smarte gadgets i Davinde

I får det bedste af begge verdener på Davinde Bygade 29 i form af et traditionsrigt bindingsværkshus fra 1857 i nye, moderne klæder. Alt er sat flot i stand med kvalitetsmaterialer og fede gadgets på tværs af 156 kvadratmeter. Udenfor venter der en stor grund med pool, spa og plads til det gode liv. I finder hele herligheden på en billedskøn placering i Davinde med både bæk, badesø og skov lige ved hånden. Kom indenfor.

Stilen indenfor er et mix af lækre, nutidige løsninger og autentiske detaljer såsom bjælkekonstruktionerne. I får kokkereret mange delikate serveringer i det pæne køkken-alrum med et væld af Siemens-hvidevarer samt integrerede højtalere i loftet. Der er gulvvarme i hele underetagen, og den smarte belysning får I glæde af både oppe og nede.

Stueetagen er indrettet med førortalt køkken-alrum samt et værelse og et superflot badeværelse med selvrensende toilet. Hertil kommer en første sal med stue, værelse og walk-in-closet. Der er endnu mere godt i vente i den isolerede garage med varmepumpe og integreret anlæg, så fitness og fester får de bedste kort på hånden. Bemærk også mulighederne på førstesalen.

Med det smukke bindingsværk i ryggen sidder I på den enorme, solrige terrasse og nyder tilværelsen. Børnene er for længst sprunget i poolen, og senere hen er det måske spaen, som tiltrækker sig opmærksomheden. Grunden er omkranset af bækken, som sørger for den idylliske baggrundslyd.

Kendere vil vide, at Davinde er et socialt og aktivt lokalsamfund med hyggelige fællesarrangementer, så I kan mødes til alt fra fællesspisning til festivaler, foredrag og koncerter. Byen er også kendt for sine naturskønne indslag i form af skov og de mange søer. De mere praktiske aspekter er ligeledes tæt på, så en køretur på få minutter er alt, der skal til, før I står ved indkøbsmuligheder, skole, daginstitution og mere til.

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: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024



Adresse: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024



Adresse: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024



Adresse: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 21d Davinde By, Davinde
BFE-nr.: 2650722
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1857 / 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.759.000,00
Grundværdi: 890.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.407.200,00
Grundlag for grundskyld: 712.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1093 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	109 m ²
-heraf Garage	70 m ²
-heraf Carport	29 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Witt
type: Kogeplade mærke: Silverline
type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: 2 stk.
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Skabsfryser mærke: Siemens
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens bemærkninger: indbygget
type: Kaffemaskine mærke: Siemens bemærkninger: Indbygget
type: Vinkøleskab mærke: Ukendt bemærkninger: Indbygget

Medfølger ikke: Sonos udstyr

Medfølger: Vildmarksbad, forstærkere til højtalere i garagen og 2 robotplæneklippere.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.166,00 Forbrug: 55,95 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2023 udgør kr. 8.195,75,-

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: 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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har bevaringsværdi 6. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Kirkebyggelinie:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinjen. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

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.

Adresse: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
 Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.176,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 4.058,00	Tinglysningsafgift skøde
Husforsikring	kr. 7.500,23	Ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation Jf. hjemmeside	kr. 2.647,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 131,03	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.512,98	

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.093 md./ 181.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.061 md./ 144.732 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: 5.10.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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: Davinde Bygade 29, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002825
Ejerudgift/md.: kr. 1.793

Dato: 5.10.2024

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:

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	Anden lånetype	2.070.847,21	2.070.847,21	2.068.134,40	DKK	4,00	137.009,15	28,75	8,97				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.