

Salgsopstilling

Formulærens 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: Læssøegade 80, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 49-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.5.2025



Beskrivelse:

Renoveret rødstensvilla i Hunderupkvarteret

Denne rødstensvilla fra 1909 præsenterer sig utroligt flot og kan nu blive jeres næste hjem. Ejendommen er renoveret løbende, og undervejs har man sørget for at bevare husets historiske tidsånd. Der venter jer derfor en smuk kombination af sjælfulde detaljer og moderne komfort i boligen, som også er veldisponeret. I kan se frem til at indrette tre værelser, to badeværelser, to stuer en suite og et køkken samt tre brugbare kælderrum. Ligeledes medfølger en velanlagt og stemningsfuld have, som er helt i tråd med huset.

Stuerne udgør boligens opholdsrum, hvor I får god plads til at skabe hyggelige sektioner og samle familien. Køkkenet fra Invita knytter sig til spisearealet og fremtræder moderne og funktionelt i en klassisk stil, der matcher husets æstetik.

Boligens tre værelser er samlet på førstesalen, hvor I også finder et lækkert badeværelse med muret kar og bruseniche. Endnu et badeværelse er i stueetagen, mens kælderen supplerer beboelsen med et bryggers samt yderligere to brugbare, disponible rum.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet, hvor I kan færdes i læ af smukke, høje træer og buske. Ved huset kan I indtage det solbeskinnede terrassemiljø, og flere hyggelokke med sol og skygge er placeret rundt omkring i haven.

Ejendommen ligger i et attraktivt villakvarter, som er forbundet med byens liv i centrum såvel som med naturen ved Åstien, Munke Mose og Fruens Bøge. Placeringen er således central, og I kan med fordel følge Læssøegade ind til bymidten, hvor restauranter, caféer og forretninger er til rådighed i velassorterede mængder. Mod syd er der naturskønne omgivelser ved Skovsøen, hvor også Den Fynske Landsby holder til. Endelig vil børnefamilien trives her takket være de gode skoler, pasningstilbud og uddannelsessteder, som er i nærheden.

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: Martin Erik Lehmann

Adresse: Læssøegade 80, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 49-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

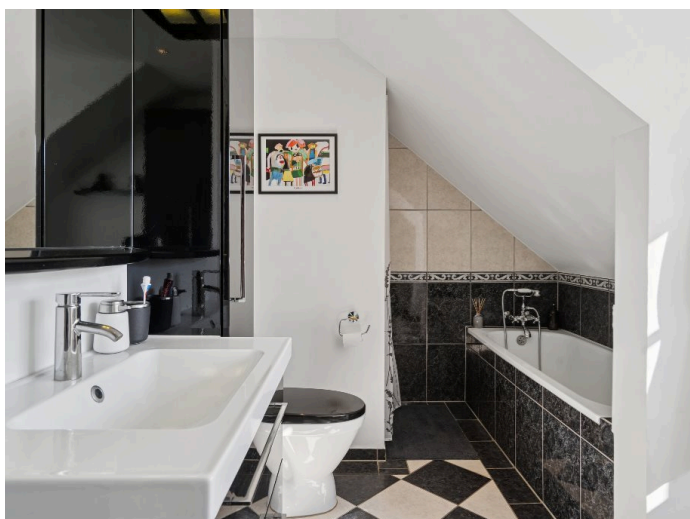
Dato: 31.5.2025



Adresse: Læssøegade 80, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 49-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

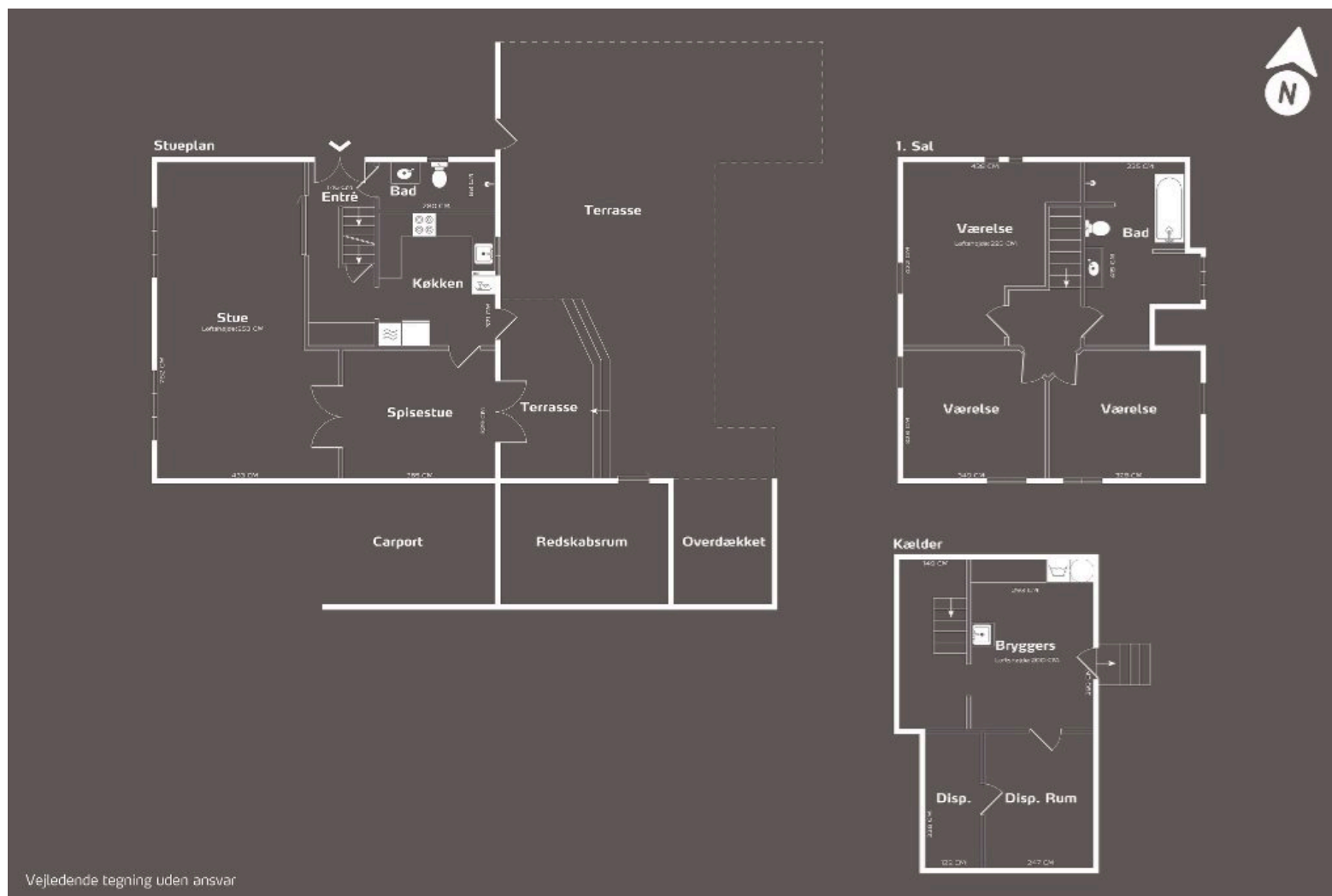
Dato: 31.5.2025



Adresse: Læssøegade 80, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 49-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.5.2025



Adresse: Læssøegade 80, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 49-X0003216
 Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Odense
 Matr.nr.: 8bf Hunderup, Odense Jorder
 BFE-nr.: 5470948
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Vandcenter Syd
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Offentlig kloak
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1909

Arealer*

Grundareal udgør:	534 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	32 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
-heraf Carport	53 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.272.000,00
 Grundværdi: 3.226.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.417.600,00
 Grundlag for grundskyld: 2.580.800,00

* 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: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: Induktion
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Køl/Fryseskab mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Siemens
 type: Tørretumbler mærke: Siemens
 type: Kombiovn mærke: Siemens
 type: Ladestander mærke: Cleverstander bemærkninger: Der skal dog selv laves en aftale med Clever

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.4.1895 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 23.3.1963 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
 Lokalplan - Bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret
 Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
 Kommuneplan - Læssøegade nord
 Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Læssøegade 80, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 49-X0003216
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.500,00 Forbrug: 96,01 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum i 2024 var kr. 18.829,59,-.

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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 5 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Adresse: Læssøegade 80, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 49-X0003216
 Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.429,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 14.711,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Bauta Forsikring. ekskl. gebyr	kr. 5.771,19	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 141,57	I alt
Renovation Jf. takstblad 2025, Odense Renovation	kr. 2.792,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.845,52	

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: 26.287 md./ 315.448 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.077 md./ 252.929 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: 31.5.2025. 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: 1/10 - 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Læssøegade 80, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.795.000

 Sagsnr.: 49-X0003216
 Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 31.5.2025

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

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	324.115,38	324.115,38	307.261,38	DKK	0	80.824,36	4,25	12,33				