

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: Hjallesøvej 189, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Skøn villa med dejlig beliggenhed i Odense M

Glæd jer til en skøn hverdagen i denne fine og velholdte villa, der med sin beliggenhed lever op til de fleste familiers behov. Her får I nemlig glæde af korte afstande til bymidten, dagligdagens fornødenheder og dejlige, naturskønne omgivelser. Huset er ligeledes fortrinligt og godt indrettet med hele 237 etagemeter fordelt over en anvendelig kælder, rummelig stueplan og en lys første sal. Derudover venter der jer et stilrent køkken i åben forbindelse med spise-stuen og opholdsstuen, ligesom I også får tre gode værelser, tre badeværelser, et bryggers, tre disponible rum samt et ekstra toilet i kælderen samt en garage.

I det indbydende stueplan finder I køkkenet, spise-stue og opholdsstuen, som naturligt bliver samlingspunkterne i hjemmet. Køkkenet er stilrent med hvide, grebsfrie fronter, der flot brydes af det mørke gulv. I åben forbindelse med køkkenet har I spise-stuen med skønne lysindfald, og videre når I den rummelige stue med plads til de bløde møbler nær brændeovnen.

Det er på førstesalen, at I har værelsesafdelingen, som består af tre værelser, der alle er i fornuftige og gode størrelser, så de kan arrangeres og indrettes efter jeres behov. Det største værelse har en charmerende fransk altan og sit eget stilrene badeværelse med bruseniche, mens det sidste badeværelse med badekar ligger sammen med de to andre værelser.

Ejendommen fremtræder nydelig og præsentabel med sin vandskurede facade, som i 2022 blev malet. Foran huset har I rummelig indkørslen, som har plads til tre biler, mens der også er klargjort til ladestander. Haven er hyggelig og overskuelig med græsplæne, træer og let beplantning, og yderligere kan I se frem til den solrige træterrasse samt og shelteret. Derudover er der etableret et badeværelse med direkte adgang udefra, så man nemt kan gå i bad efter en dag i haven eller benytte toiletet under for eksempel grillaftener, helt uden at skulle igennem huset.

I bosætter jer dejligt og bekvemt med kort afstand til både skole, daginstitution og indkøb, som alt sammen ligger mindre end halvanden kilometer væk. Derudover kan I nemt hoppe på cyklen og på ingen tid nå Skovsøen, der indbyder til lange gåture i de smukke omgivelser. Vil I bruge tiden i butikker eller være kulturelle, er der under tre kilometer til centrum, ligesom I heller ikke har langt til Rosengårdscenret. Sluttelig tilgodeses pendleren med fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet og let tilgang til Fruens Bøge Station.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Erik Lehmann

Adresse: Hjallesvej 189, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

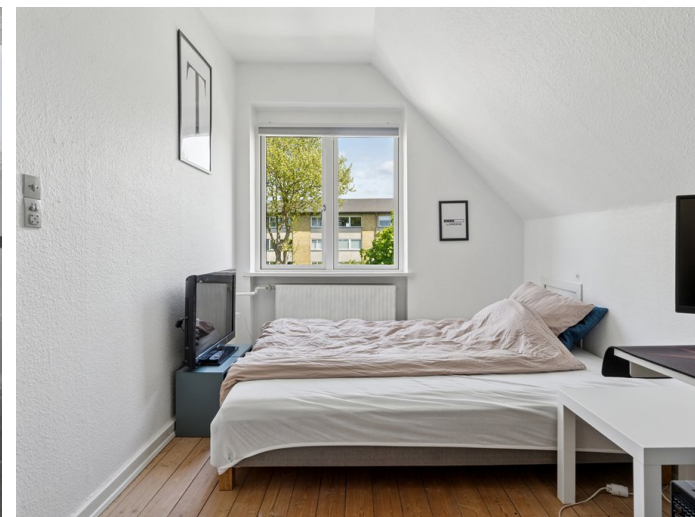
Dato: 22.5.2025



Adresse: Hjallesevej 189, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

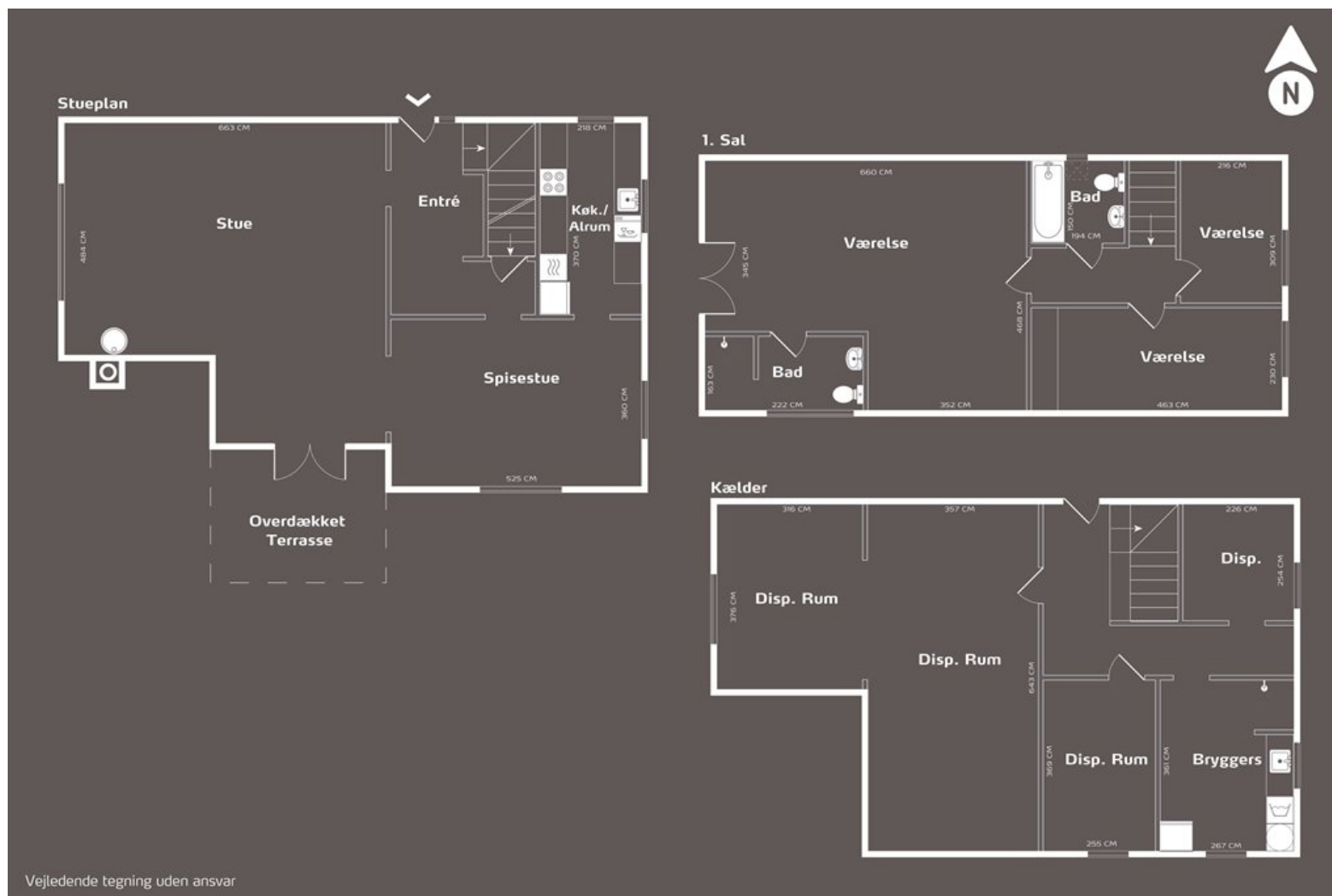
Dato: 22.5.2025



Adresse: Hjallesvej 189, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 22.5.2025



Adresse: Hjallesøvej 189, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 3ub Hunderup, Odense Jorder
BFE-nr.: 5468158
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1955 / 1965

Arealer*

Grundareal udgør:	706 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	98 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
Kælderareal:	70 m ²
Udnyttet tagetage:	69 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Garage	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.057.000,00
Grundværdi: 2.063.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.245.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.650.400,00

* 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

type: Emhætte mærke: Thermex

type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: med pyrolyse

type: Keramiske kogeplader mærke: Siemens

type: Induktionskogeplader mærke:

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.2.1930 Dok om byggelinier mv
28.7.1954 Dok om afståelse af areal, Ikke til hinder for prioritering
25.4.1956 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Kommuneplan, vedtaget - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan, vedtaget- Læssøgade syd
Kommuneplan, vedtaget- Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Kommuneplan, forslag- Forslag til Kommuneplan 2024-2036
Kommuneplan, forslag - Læssøgade syd

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hjallesvej 189, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 22.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej insekt: ☐ Ja ☒ Nej rørskaide: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.064,00 Konsum: 150,94 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum i 2024 var kr. 19.695,29,-.

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: 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: F

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.

Pejseindsatser med ukendt produktionsår:

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hjallesevej 189, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
 Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 22.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.552,56	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.407,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring GF Forsikring pr. 09.05.2025	kr. 7.814,48	Betaling for halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 138,47	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
Skorstensfejer 2025	kr. 686,20	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 37.390,71	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.957 md./ 251.484 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.789 md./ 201.467 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: 22.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hjallesvej 189, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 49-X0003257
 Ejerudgift/md.: kr. 3.116

Dato: 22.5.2025

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	2.581.297,46	2.581.297,46	2.279.156,59	DKK	2,50	150.613,07	27,00	8,29				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendommen har ingen fredningsstatus og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk