

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 99, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Nybygget halvt dobbelthus i Odense M

Glæd jer til tilværelsen i denne indbydende bolig, som ligger i gåafstand fra Odense centrum. Der er tale om et halvt dobbelthus fra 2024, som fremstår med facader af smukke, rustikke mursten og markante, sorte vinduesrammer. I kan se frem til tre fulde etager med toilet på hver etage, og derudover får I tre værelser, et køkken-alrum og et stort kælderrum. Der medfølger også egen parkeringsplads samt en hyggelig, lukket have med overdækket terrasse.

Køkken-alrummet i stueetagen udgør boligens opholdsrum, hvor stue og køkken er forenet. Således kan I være sammen på tværs af aktiviteter, og et stilrent HTH-køkken danner ramme om madlavningen. Fra stuesektionen er der skydedør til haven og den overdækkede terrasse.

Det er på førstesalen, I møder boligens tre værelser, der alle er lyse, indretningsvenlige og med lofter til kip. Praktisk er det også, at I har et stort badeværelse til rådighed heroppe.

En fuld kælder venter jer nedenunder, hvor I får ekstra meget plads til hobbyer, gøremål og opbevaring. Læg mærke til akustiklofterne med spots. Kælderen rummer desuden et badeværelse med bruseniche.

I bosætter jer i den del af Odense M, der ligger nærmest centrum, og I kan derfor gå til bymidten og Munke Mose på under 20 minutter. Samtidig har I flere nærliggende indkøbsmuligheder og spisesteder omkring Hjallesøvej, og ved Munkedammen er der gode stier til gåturen. Ydermere når I hurtigt ringvejen, motorvejen og forretningslivet omkring Rosengårdcentret såvel som SDU og det nye OUH.

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.

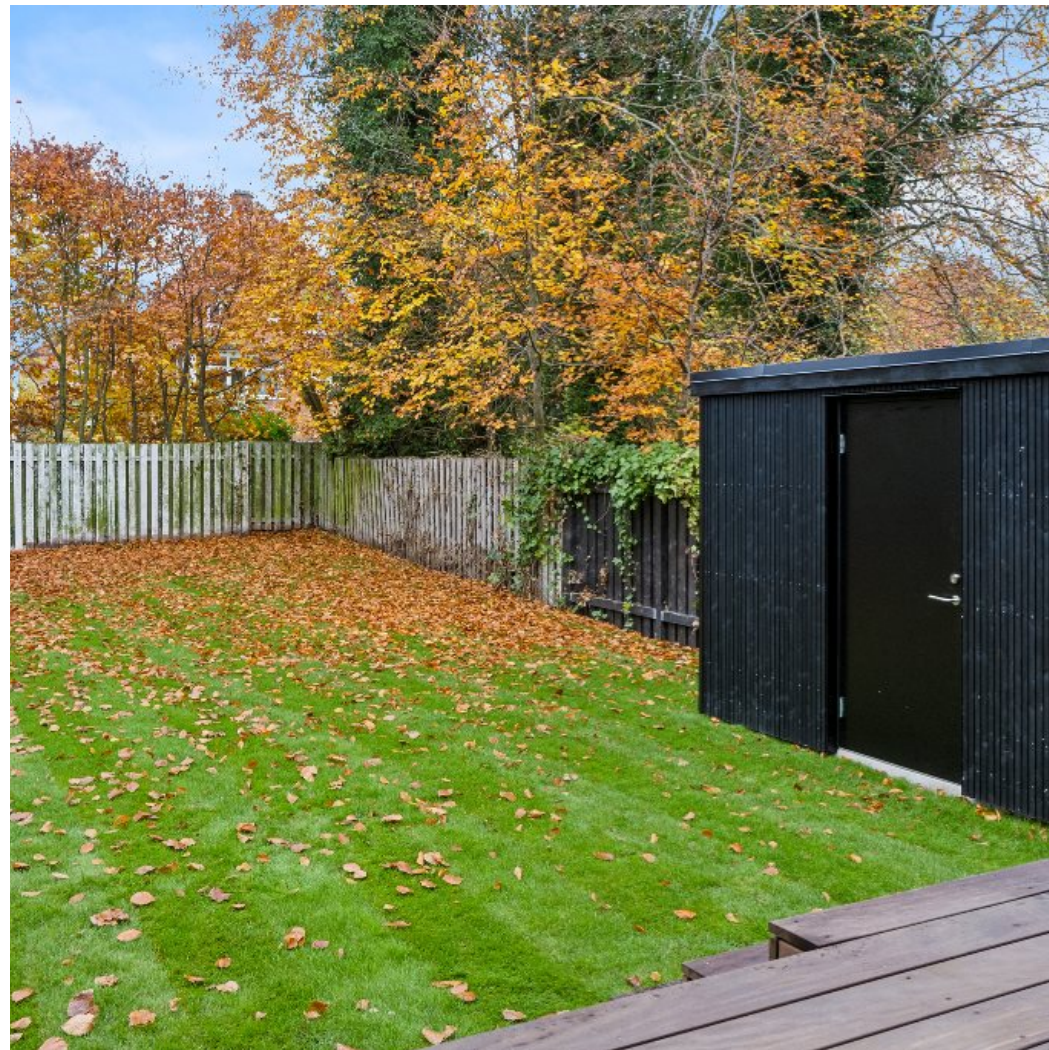
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Erik Lehmann

Adresse: Hjallesvej 99, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

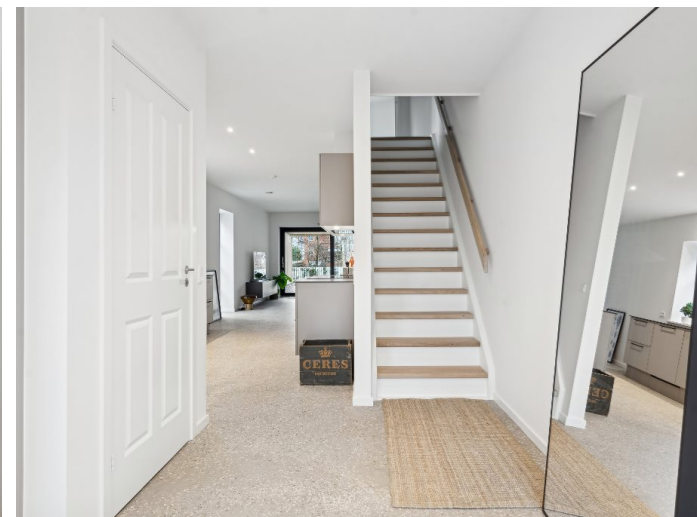
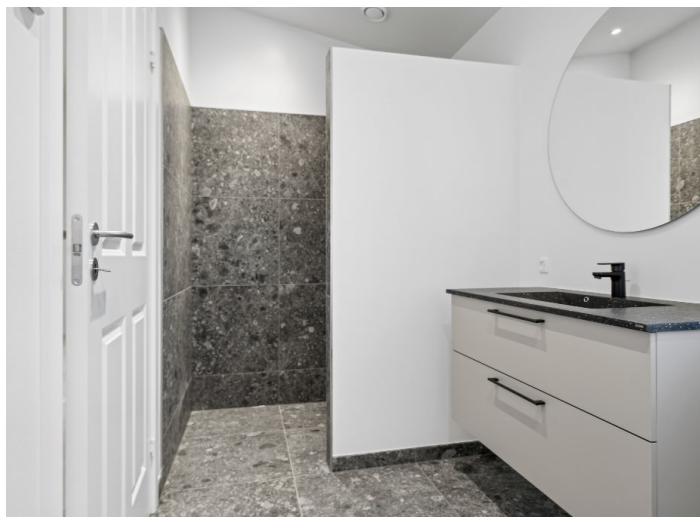
Dato: 30.4.2025



Adresse: Hjallesøvej 99, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

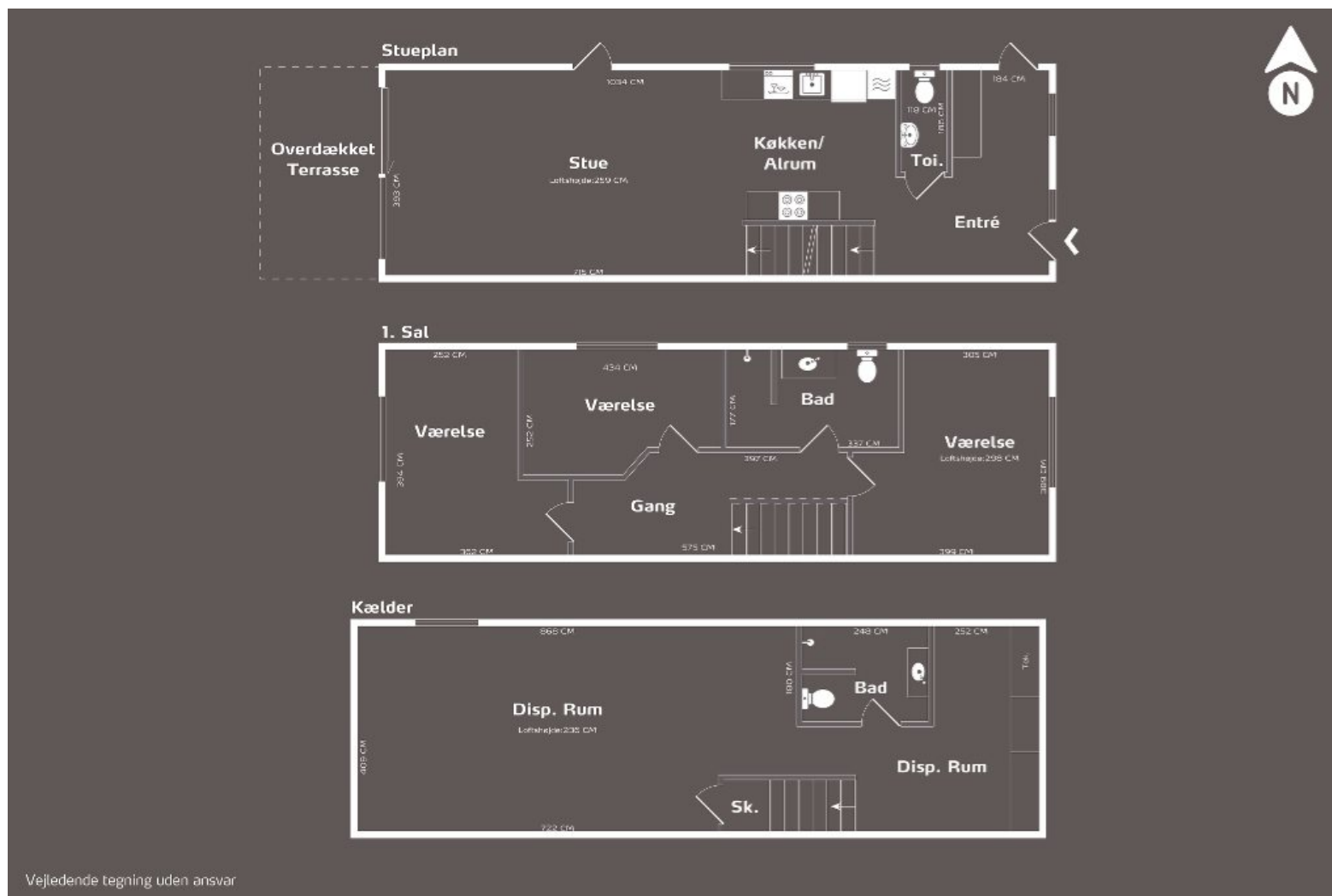
Dato: 30.4.2025



Adresse: Hjallesvej 99, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 30.4.2025



Adresse: Hjallesvej 99, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
 Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Odense
 Matr.nr.: 3dt Hunderup, Odense Jorder
 BFE-nr.: 5467759
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.495.000,00
 Grundværdi: 1.306.500,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.596.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.045.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	329 m ²
- heraf vej:	76 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	66 m ²
Kælderareal:	66 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Overdækket	
terrasse	12 m ²
-heraf Udhus	3 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.12.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 23.12.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Lokalplan - Bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret
 Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
 Kommuneplan - Læssøgade nord
 Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
 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: Ovn mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Emhætte mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjallesvej 99, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.600,00 Forbrug: 8,68 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Da ejendommen er nyopført, kendes det årlige faktiske varmemeforbrug ikke.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsvurdering:

Da ejendommen er nybygget, er ejendomsværdien, grundværdien og det tilhørende beskatningsgrundlag midlertidigt anslået. Disse værdier er derfor vejledende, indtil de endelige vurderinger foreligger fra de relevante myndigheder.

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

Adresse: Hjallesevej 99, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
 Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat Anslået	kr. 18.339,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Anslået	kr. 5.958,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation Jf. taksblad 2025, Odense Renovation	kr. 2.792,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Skadedyrsbekæmpelse Anslået	kr. 66,00	I alt
Husforsikring Gjensidige	kr. 5.711,04	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. 32.866,64	

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.327 md./ 279.921 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.688 md./ 224.252 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: 30.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hjallesvej 99, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 49-X0002799
 Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 30.4.2025

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 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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------