

# 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: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025



## Beskrivelse:

Muligheden man kun får én gang.

Dette er liebhaveri i særklasse – en sjælden mulighed for den kræsnе køber, der drømmer om at bygge en luksuriøs bolig med en enestående udsigt til Odense Å og Adalen. I får en beliggenhed i et roligt, lukket vænge, med et godt naboskab.

Engsnarren i Bellinge er et naturskønt liebhaverområde, hvor eksklusive boliger smelter sammen med den omkringliggende grønne idyl. Her får du ikke blot arkitektonisk elegance og høj boligkvalitet – men også en unik forbindelse til naturen, som gør området til noget helt særligt.

Selvom man fra grunden er omringet af natur, har man alligevel alle dagligdagens fornødenheder indenfor kort afstand, og i Bellinge er der hele tre skoler, og et stort udvalg af fritidsaktiviteter. Placeringen i den sydlige del af byen betyder ydermere, at I har let adgang til motorvejsnettet over Fyn, samt kun 15 min kørsel til centrum, OUH og SDU.

Der foreligger allerede en geoteknisk undersøgelse som udleveres ved efterspørgsel, ligesom der er off. Vand, kloak og fjernvarme i vejen. Køber afholder omkostninger til tilslutning.

Der er bygget på alle andre grunde på vejen, hvorfor dette er en unik mulighed for at bygge sit drømmehus, i et allerede etableret område. Der er desuden ingen byggepligt på grunden, hvilket giver dig friheden til at forme dine drømme – når og hvis du ønsker det.

## 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.

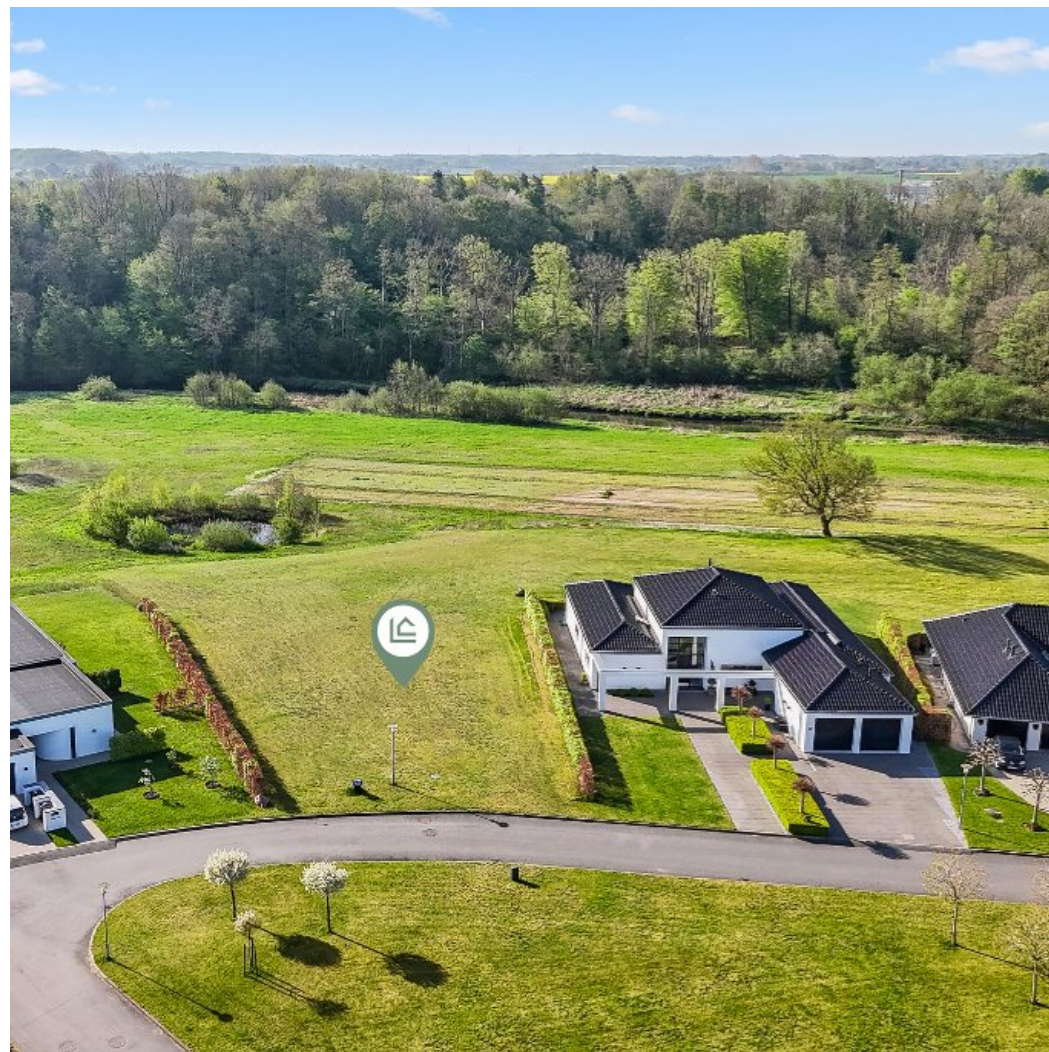
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Gehrs

Adresse: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025



Adresse: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025



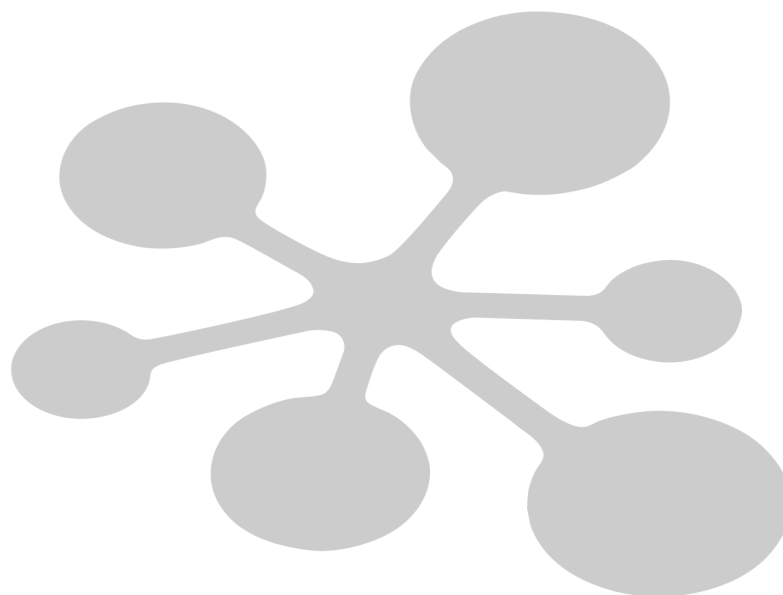
---

Adresse: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025

---



Adresse: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 8ay Bellinge By, Bellinge  
BFE-nr.: 10059883  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år:

#### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1100 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 0 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:     | 0 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:      | 0 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

12.10.1999 Lokalplan nr 6-536  
30.7.2014 Vedtægter: Vedtægter  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: GF Engsnarren  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
Ejendomsværdi: 1.447.500,00  
Grundværdi: 1.447.500,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.158.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.158.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Oplysning om jordbundsforhold:

Adresse: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☐ Ja ☐ Nej      insekt: ☐ Ja ☐ Nej      rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra:

Sælgers varmekonsum for år 2024 udgør kr.

**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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:****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.'

**Ejendomsvurdering:**

Der er taget udgangspunkt i tallene for år 2020, da der ikke foreligger ny vurdering.

**Sø- og Åbeskyttelseslinjer:**

Ejendommen ligger indenfor en sø- og åbeskyttelseslinjen.

Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages tilplantninger eller ændringer i terrænet.

Adresse: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025

| Ejerudgift 1. år:         | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                 |
|---------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. 5.905,80  | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2023           | kr. 27.826,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Husforsikring Anslået     | kr. 5.500,00  | I alt                                                                                 |
| Renovation jf. hjemmeside | kr. 2.792,00  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt  |
| Grundejerforening         | kr. 2.000,00  | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |
| Rottebekæmpelse Anslået   | kr. 175,00    |                                                                                       |
| Ejerudgift i alt 1. år:   | kr. 44.198,80 |                                                                                       |

### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.826 md./ 285.908 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.691 md./ 224.297 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: 14.5.2025. 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: Engsnarren 6, Bellinge, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 52-X0003078  
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 14.5.2025

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fra vurderingen år 2020, da der ikke findes foreløbig ejendomsvurdering på grunden. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de tallene fra år 2020 og er ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

**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.