

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: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025



Beskrivelse:

Arkitekttegnet og gennemført villa i Bellinge

På et stille, lukket vænge i en af Bellinges mest attraktive udstykninger ligger denne arkitektegnede kvalitetsvilla, hvor et væld af lækre detaljer og gode, gedigne materialer hele vejen rundt er kendetegnende. Planløsningen er velkomponeret med blandt andet separate afsnit til forældre og børn og store, indbydende opholdsrum. Haven og ikke mindst den store, overdækkede terrasse er der heller ikke en finger at sætte på.

Den røde, fuldmurede facade med fine fremhævninger i murværket ledsages af et mørkt tag og ditto vinduer. Inden døre udgør køkken-alrummet midtpunktet, og under det kipførte loft finder I både ovenlysvindue, et raffineret køkken og blanke klinker, som matcher bordpladerne. I den tilstødende stue er det særligt lysindfaldet, som I vil bemærke.

I får ikke færre end 235 kvadratmeter at boltre jer på, og via stuen når I det oplagte forældresoveværelse med tilhørende badeværelse. I modsatte ende af huset er der yderligere et badeværelse, der bliver flankeret af tre reelle værelser, mens I også får glæde af et praktisk bryggers og et klassisk vikualierum.

Grænsen mellem ude og inde bliver smidiggjort af den store, overdækkede og afskærmede terrasse. Herudover er der rundt om huset anlagt flere fliseterrasser, og der er god tid til at nyde de fine forhold, for den grønne del af grunden er let at holde. Endelig er der en dobbeltgarage, et værksted og et skur.

I får hjemme på Villasmindevej 20. Det er en eftertragtet placering, og det er nemt at forstå, hvorfor mange gerne vil bo her. Der er stille og ugeneret, og samtidig er der korte afstande til alt, hvad der er brug for, når dagligdagen skal gå op i en højere enhed. Det gælder for skole, pasningstilbud, indkøb, idrætsfaciliteter, grønne områder og meget, meget mere.

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: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

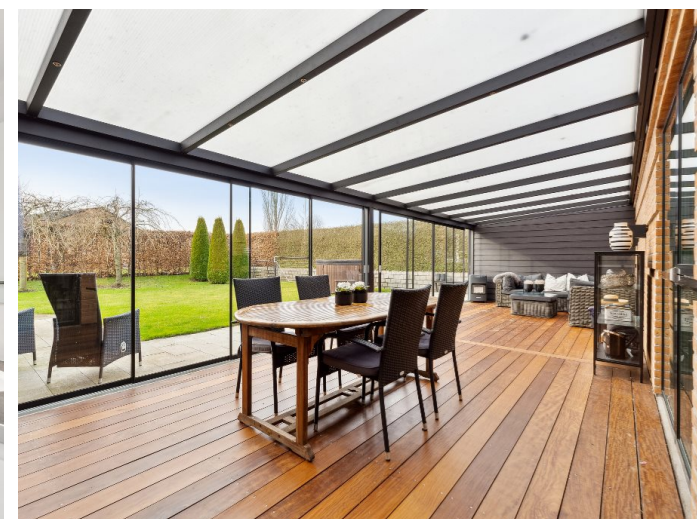
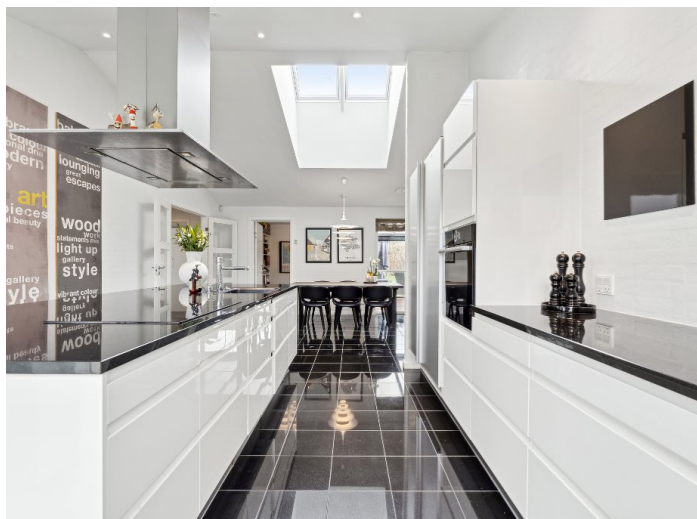
Dato: 25.6.2025



Adresse: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025



Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 24x Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.: 10083171
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal udgør:	859 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	235 m ²
-heraf Carport	36 m ²
-heraf Udhus	11 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.3.2007 Lokalplan nr 6-661
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Villasminde
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.167.000,00
Grundværdi: 1.312.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.333.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.049.600,00

* 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: Falmec
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Ovn mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Gram
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Kummefryser mærke: Electrolux
type: Skabsfryser mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM 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.: 13.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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: B

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.

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 ingen fredningstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.001,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.512,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 4.496,05	Ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation	kr. 2.691,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundejerforening	kr. 750,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 218,39	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.668,80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.560 md./ 294.721 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.692 md./ 236.301 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: 25.6.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025

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 afgiftspantebreve 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.

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.

Adresse: Villasmindevej 20, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 52-X0003074
Ejerudgift/md.: kr. 2.556

Dato: 25.6.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.