

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: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Velindrettet og mulighedsrig villa i Hjallese

I Hjallese ligger denne fine villa. Den byder på et udmærket udviklingspotentiale, og beliggenheden er af rigtig mange gode grunde overordentligt eftertragtet. I kommer slet og ret til at bo tæt på snart sagt alt, og så er placeringen tilmed både fredelig og børnevenlig. Husets indretning med et lyst opholdsrum og store værelser sætter prikken over i'et.

Facaden med røde mursten blev omfuget i 2020, og inden døre fortsætter den fine stil i den rummelige stue med køkkenet i åben forbindelse. Det er hjemmets samlingspunkt, og mens køkkenet toner frem med hvide fronter og mørke bordplader, kommer der masser af lys ind ad ruderne fra sydvest.

I tillæg til det markante opholdsrum består boligen af tre værelser, der ligger side om side ved fordelingsgangen. De har alle fine størrelser, og endelig har I glæde af et badeværelse med brus og kar samt et bryggers med tilhørende sauna.

Haven kræver stort set ikke noget pasningsarbejde, for den er hovedsageligt anlagt med græs og mindre buske. Terrasserne er solrige, og I kan sidde ugeneret, da grunden omkranses af hæk. Ved indkørslen er der et fint udhus.

I kommer til at bo på Hedelandsvej 5, og fra hoveddøren er der korte afstande til alt, hvad I skal bruge, når dagligdagen oprinder. Via de stille villaveje når børnene hurtigt Hjalleseskolen, mens der også er andre valgmuligheder i forhold til skoler. På samme måde er der et bredt udvalg af daginstitutioner og dagligvarebutikker inden for gå- og cykelafstand. Det tager heller ikke lang tid at nå Odense centrum. Letbanen er tilsvarende tæt på, og det samme er det kommende OUH og universitetet.

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: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 30.4.2025



Adresse: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

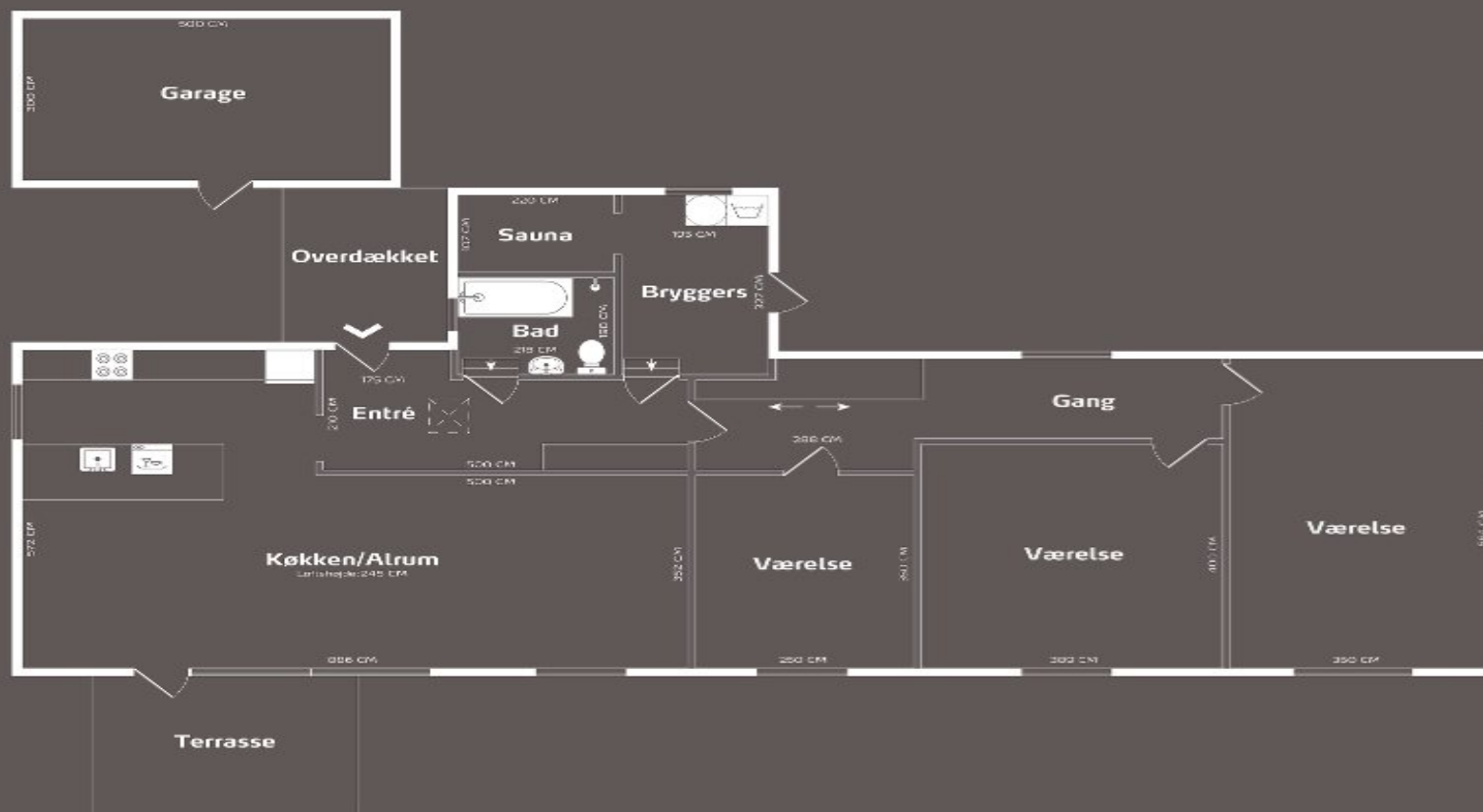
Dato: 30.4.2025



Adresse: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 30.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 23ab Hjallese By, Dalum
BFE-nr.: 2614777
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1956 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.334.000,00
Grundværdi: 1.291.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.867.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.032.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	703 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	143 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Garage	15 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.7.1955 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
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: Emhætte mærke: Ukendt
type: Komfur mærke: Asko
type: Køle/fryseseab mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja. Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600,00 Forbrug: 33,57 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2023 udgør kr. 11.327,48,-

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: E

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.

Bevaringsværdi:

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

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.

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.

Adresse: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 30.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.522,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.886,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.407,03	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.691,00	I alt
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 169,44	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. 22.676,19	

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.677 md./ 152.127 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.154 md./ 121.849 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Hedelandsvej 5, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0003007
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.287.000,00	1.344.566,20	1.324.820,34	DKK	3,72	57.412,44	26,75	13.35				