

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: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa med ekstraordinær garage

På en central plet i Hjallese udbydes denne villa til salg. Boligen fremstår flot og indflytningsklar, og indretningsmulighederne er spændende på tværs af stueplanet, førstesalen og den geniale kælder med køkken og bad. Som kronen på værket er der også både en sublim garage til hobbyprojekter og en sydvendt have. Velkommen hjem.

I træder indenfor i et lyst og velholdt hjem, hvor køkken, alrum og stue har fået lov at fylde hele stueplanet. Det er her, alle de sociale stunder udspiller sig med familie og venner, hvorefter I trækker mod førstesalens to gode værelser og et badeværelse.

Der er mere godt i vente på nederste etage, som har en høj boligstandard og mange anvendelsesmuligheder. Her finder I et køkken, et badeværelse og to disponible rum, og der er tilmed egen indgang. Kom også med ud i garagen, som er renoveret, kan rumme helt op til tre biler og egner sig perfekt til nørklerier.

Træterrassen ligger i naturlig forlængelse af opholdsrummet og modtager solen i gavmilde mængder. Ét eneste skridt forbinder jer således med en lun siddeplads under åben himmel. Der er vue helt ned til bunden af haven, hvor I har et praktisk redskabsskur.

Jeres fremtid udspiller sig på en central adresse med få hundrede meter til alle dagligdagens fornødenheder. I en radius af 800 meter finder I alt fra togstation og letbane til skole, indkøbsmuligheder og skov. Kender I til Hjallese i forvejen, så ved I allerede, hvilke store virksomheder med mange arbejdspladser, der ligger i nærmiljøet. Det nye supersygehus og Novo Nordisk er blandt højdespringerne, skønt det også er nemt at fange motorvejen og på den måde komme længere omkring.

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.

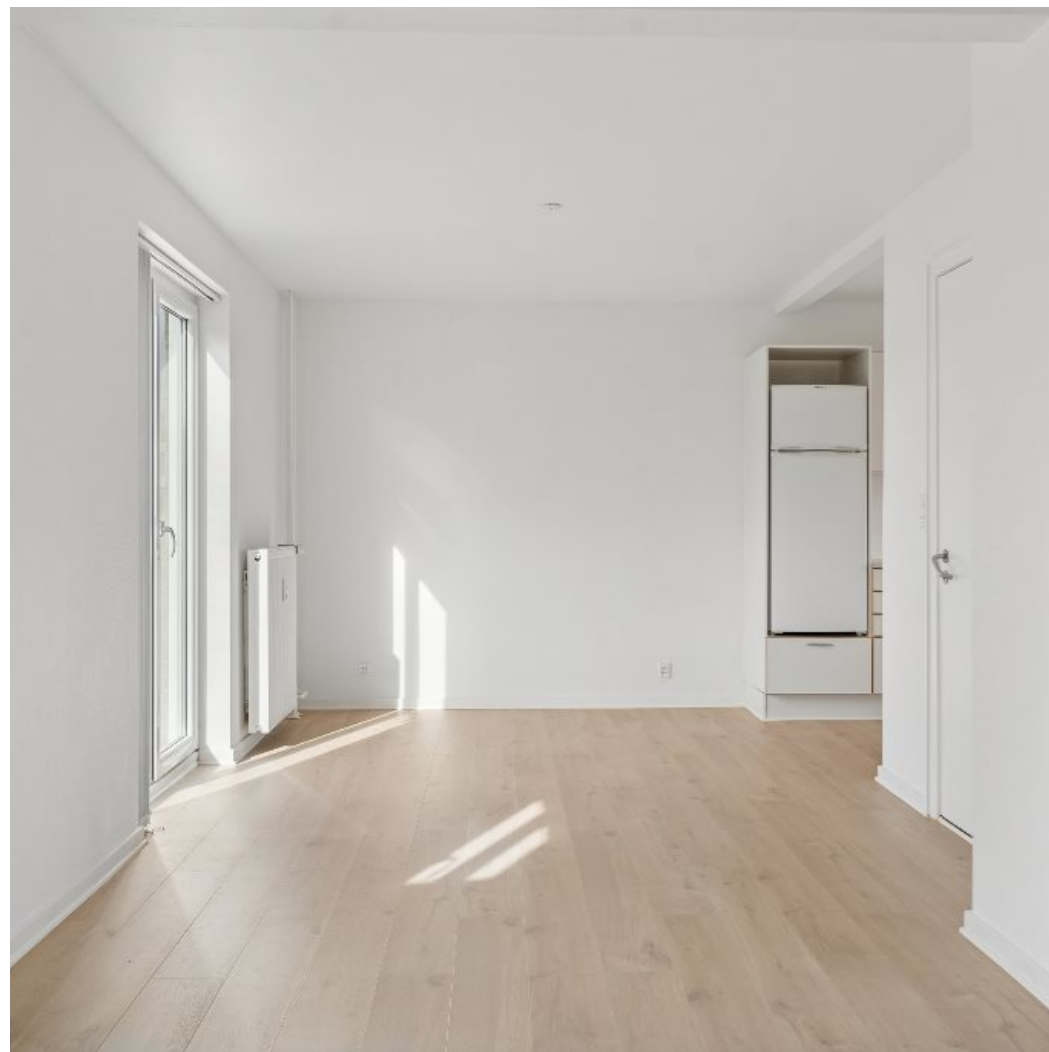
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Maar

Adresse: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 1.4.2025



Adresse: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

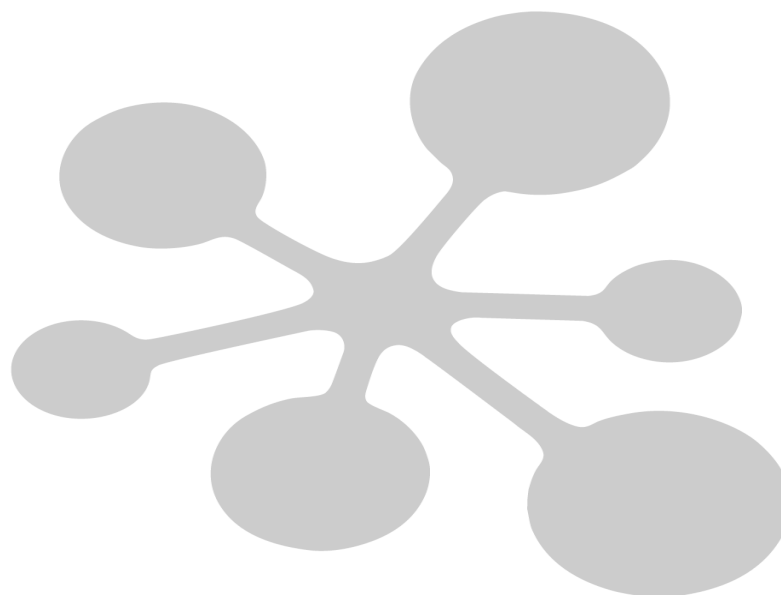
Dato: 1.4.2025



Adresse: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 1.4.2025



Adresse: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 7ap Hjallese By, Dalum
BFE-nr.: 2612804
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1948

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.129.000,00
Grundværdi: 1.311.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.703.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.048.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	608 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	58 m ²
Kælderareal:	51 m ²
Udnyttet tagetage:	42 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
-heraf Garage	43 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.1.1933 Dok om byggelinier mv
26.1.1939 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
15.4.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
12.1.1971 Dok om adgangs begrænsning mv
13.8.1991 Lokalplan nr. 5-431
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: Zanussi
type: Kogeplade mærke: Zanussi
type: Ovn mærke: Waco
type: Køle/fryseseab mærke: Wasco
type: Opvaskemaskine mærke: Zanussi
type: Vaskemaskine mærke: Wasco
type: Tørretumbler mærke: Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

LokalForsikring

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.: 18.600,00 Forbrug: 83,56 GJ

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 2024 udgør kr. 13.736,08,-

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank:

Der forefindes to olietanke. Begge tanke er afblændet.

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 forening:

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 fredningsstatus. 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:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.686,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.978,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.104,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.792,00	I alt
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 160,00	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. 20.720,32	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.057 md./ 132.682 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.856 md./ 106.271 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: 1.4.2025. 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: Svendborgvej 13, Hjallese, 5260 Odense S
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 52-X0003109
 Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 1.4.2025

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:

Ingen jf. sælger.

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
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	550.907,92	558.037,28	552.825,21	DKK	3,74	43.973,56	22,50	11,42	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.