

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: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025



Beskrivelse:

Lækkert byggeri fra 2022 i Bellinge

Det er i et fredeligt, lukket vænge i Bellinge, at I finder Hjortetakken 18. Den imponerende etplansvilla er som skabt til familien med åbne opholdsrum, forældresuite og to børneværelser. Byggeåret hedder 2022, og I kan derfor vide jer sikre på, at komforten er prioriteret, og som en bonus er der lavet mange ekstra tilvalg i hele huset. En genial garage med plads til lidt af hvert og en solrig have følger også med. Velkommen til.

Boligens elegante og eksklusive Schmidt-køkken byder på Quooker med flexslange, kombiovn, integreret kaffemaskine og viktualierum. Fra køkkenet er der frit flow til spisepladsen i alrummet og videre endnu til den indbydende stue. Materialerne er gennemgående, og lysindfaldet gør sig bemærket fra morgen til aften. Tre sæt terrassedøre forbinder opholdsrummene med haven.

Forældrene får en privat afdeling med både værelse, walk-in-closet samt et badeværelse med kar og brus. BWT-anlægget og de strømlinede shampoohylder er blandt de ekstra finesser, som hjemmet er så fyldt af. To værelser, endnu et badeværelse og et bryggers runder det familievenlige hjem af på maner. Grunden har en overskuelig størrelse på 557 kvadratmeter, som ikke kræver megen pasning. Størstedelen er anlagt med plæne, ligesom der også er en solrig terrasse lige i vinklen af huset. Den dobbelte garage tilgås nemt fra vejen og byder på mange brugbare kvadratmeter til mere end blot køretøjerne.

I flytter til et pænt og roligt område, hvor børnefamilien ser ind i en nem og velfungerende hverdag. Der er en kilometer til Rasmus Rask-Skolen, fodboldanlægget og idrætshallen, og I kommer dertil uden at krydse store veje. Den nærmeste daginstitution ligger blot 700 meter herfra, og Bellinge er desuden blevet forsynet med en ny Netto. Motorvejen tilgås efter fem kilometer.

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: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025



Adresse: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

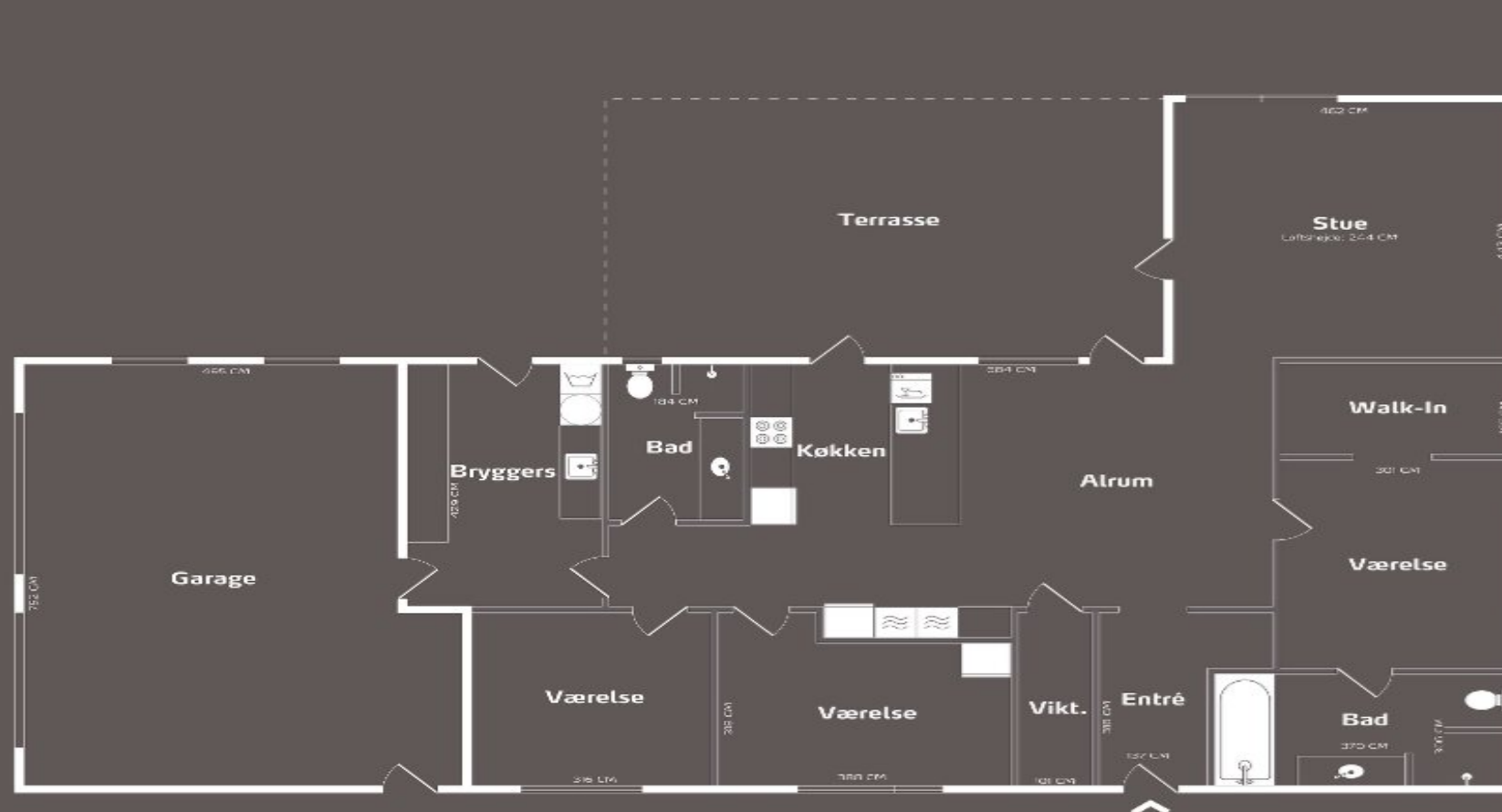
Dato: 10.5.2025



Adresse: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 66ae Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.: 100159281
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal udgør: 557 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 196 m²
-heraf Garage 48 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bellinge Fælled Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.168.000,00
Grundværdi: 1.163.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.334.000,00
Grundlag for grundskyld: 930.400,00

* 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: Røroshetta
type: Ovn mærke: Bosch
type: Kogeplade mærke: Bosch
type: Køle/fryseseab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Skabsfryser mærke: Bosch
type: Kombiovn mærke: Siemens
type: Kaffemaskine mærke: Siemens

Vinkøleskab medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan 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.: 4.800,00 Forbrug: 19,53 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N

Energimærkning: A2015

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 kategori x og 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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.003,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.225,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.711,73	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.691,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 185,55	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
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.816,68	

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.546 md./ 270.551 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.062 md./ 216.741 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: 10.5.2025. 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: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025

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:
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
totalkredit	Anden lånetype	2.556.098,48	2.556.098,48	2.551.037,41	DKK	4,00	170.767,17	27,75	8,97				

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: Hjortetakken 18, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 52-X0002617
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 10.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Fortsættes på side 5