

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: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025



Beskrivelse:

Velholdt gulstenshus med autentisk charme i Tarup

Dette pæne gulstenshus byder på en gennemgående autentisk stil, som er blevet nænsomt bevaret og vedligeholdt i årenes løb. Her forenes original charme med solid kvalitet, og resultatet er et hjem, der fremstår præsentabelt og mulighedsrigt. Beliggenheden midt i Tarup sikrer kort afstand til både natur, skole, daginstitutioner og indkøb, som alt sammen nemt nås på gåben eller cykel.

Husets køkken er med lyse fronter, meleret bordplade og fine ståldetaljer, der skaber en funktionel helhed. Fra køkkenet er der adgang til bryggerset, den hyggelige spisestue og en rummelig vinkelstue med plads til både hverdag og gæster. Stueetagen rummer desuden en praktisk indretning med to værelser, et badeværelse og et gæstetoilet i stueplan.

Et af husets charmerende særpræg findes i de originale badeværelser, hvor især stueetagens bad med badekar og lyseblå fliser vækker nostalgiske minder. På førstesalen åbner en stor, møblerbar repos op til tre værelser og endnu et badeværelse, hvilket gør hjemmet perfekt til børnefamilien eller jer, der ønsker fleksible rum til både hobby og hjemmearbejde.

Haven er skøn, ugeneret med fredskov i baghaven. Kun én nabo støder op til grunden, hvilket skaber en sjælden ro og privatliv. Haven er stor og fuld af muligheder, uanset om I drømmer om blomstrende bede, en køkkenhave eller bare grønne omgivelser til leg og afslapning.

Huset ligger på en stille og tryk vej i et lukket vænge i Tarup. Få hundrede meter væk finder I Stavisåen og Stavis Ådal med gåruter, MTB-spor og grønne landskaber, og dertil ligger også Ålækkeskoven i nærheden. Indkøb klares nemt i Tarup Center eller de mange handlemuligheder i Næsby, og Tarup Skole og Tarup Børnehus er inden for gåafstand. Her får I således det bedste af både naturen og det nære byliv.

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: Anders Lagoni

Adresse: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025



Adresse: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025



Adresse: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025



Adresse: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 6ck Paarup By, Paarup
BFE-nr.: 2617995
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Off. vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1966 / 1973

Arealer*

Grundareal udgør: 833 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 102 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 78 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Andre bygninger: 24 m²
-heraf Garage 24 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
tingbog

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.2.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.494.000,00
Grundværdi: 1.805.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.795.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.444.000,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Fryser mærke: Gram
type: Køle/fryseskab mærke: Gram
type: Emhætte mærke: Electrolux
type: Ovn mærke: Miele
type: Keramiske kogeplader mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.500,00 Forbrug: 98,02 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers oplyser at det faktiske forbrug for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 udgjorde kr. 20.560,09

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.255,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.745.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.230,80	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 7.270,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.350,00
Renovation, anslået	kr. 2.800,00	I alt	kr.	3.769.350,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 142,19			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.698,51			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.467 md./ 245.602 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.410 md./ 196.917 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: 26.6.2025. 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

Adresse: Havrevænget 12, Tarup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 3.745.000

Sagsnr.: 56-X0001463
Ejerudgift/md.: kr. 2.725

Dato: 26.6.2025

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Sælger oplyser at der er fibernet på ejendommen.