

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: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 24.5.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa i Lumby

Det er en nydeligt renoveret villa fra 1963, der venter jer her i Lumby nord for Odense. Boligen fremtræder moderne, lys og veldisponeret, og I kan se frem til at indrette to værelser, et badeværelse, et bryggers, et køkken-alrum og en dagligstue. Hertil hører en god underetage, der rummer en garage og et disponibelt rum. Haven er ligeledes skøn og danner en dejlig ramme om udelivet.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med den ene stue, således at I kan samles som familie på tværs af aktiviteter. Selve køkkenet er et moderne eksemplar med hvide, grebsfrie fronter. Dagligstuen er dejligt stor og lys, og fra begge opholdsrum kan I tilgå en sydvendt terrasse.

Begge værelser er rummelige og regulære, og der er også fine forhold på badeværelset, som er med bruseniche. Dernæst vil I værdsætte bryggerset med egen indgang, og de ekstra kvadratmeter i underetagen giver jer endnu flere indretningsmuligheder.

I haven er der plads til alle sommerens arrangementer, eftersom den består af en god græsplæne og en stor terrasse med overdækning.

I bosætter jer i rolige omgivelser på landet uden at gå på kompromis med hverdagens fornødenheder. Lumby stiller nemlig både skole og pasningstilbud til rådighed, og på bare ti minutter kan I køre til det store udvalg af indkøbsmuligheder i Odense. Drager I nordpå, når I Otterup og Hasmark Strand inden for kort tid.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Maar

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

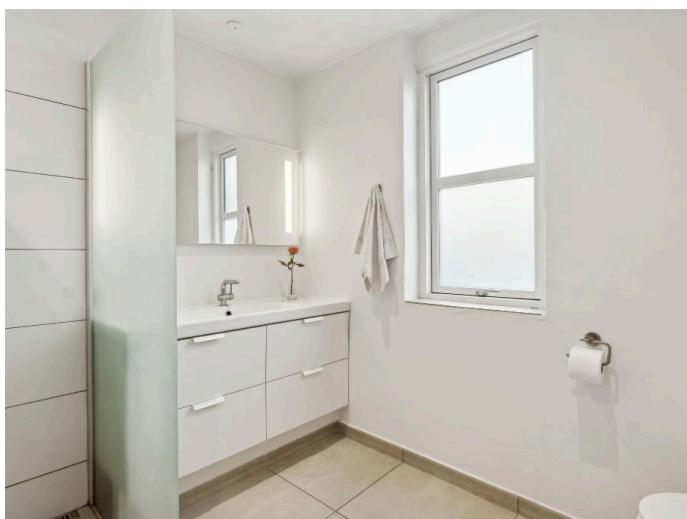
Dato: 24.5.2025



Adresse: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 24.5.2025



Adresse: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 24.5.2025



Adresse: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 24.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Odense
Matr.nr.: 8p Lumby By, Lumby
BFE-nr.: 2664274
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963 / 1983

Arealer*

Grundareal udgør:	858 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	139 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	43 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Andre bygninger:	65 m ²
-heraf Carport	45 m ²
-heraf Udhus	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.3.1936 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A
13.8.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.4.1970 Dok om luftfartshindringer mv
17.9.1992 Lokalplan nr. 11-460

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.418.000,00
Grundværdi: 575.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.134.400,00
Grundlag for grundskyld: 460.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Microbølgeovn mærke: Coop
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: IKEA
type: Køleskab mærke: IKEA
type: Køl/fryseskab mærke:
type: Indbygningsovn mærke: IKEA
type: Induktion mærke: IKEA
type: Emhætte mærke: IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 24.5.2025

Forsikringsforhold:

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

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

Forbehold: Ingen jf. bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.527,00 Forbrug: 80,25 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varme for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023 udgjorde alt inkl. moms 12.277,84

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

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.

Olietank:

Der forefindes en nedgravet afblændet olietank fra år 1965 afblændet i henhold til tankattest i 1983..

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 forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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.

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 24.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.785,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.622,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.115,83	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.700,00	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 190,51	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.413,78	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.179 md./ 146.144 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.755 md./ 117.058 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: 24.5.2025. 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

Adresse: H.C. Lumbyes Vej 89, Lumby, 5270 Odense N
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001186
 Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 24.5.2025

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:

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.563.897,53	1.563.897,53	1.573.140,16	DKK	3,88	104.877,36	28,50	7,82				