

Salgsopstilling

Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 24.07.2024



Beskrivelse:

Huset er blevet totalrenoveret i 2024 og fremstår som nyt. Med en størrelse på 120 m² fordelt på halvandet plan, tilbyder boligen en moderne og funktionel indretning. Førstesalen rummer tre velindrettede værelser og et spritnyt badeværelse, mens stueplanet byder på et gæstetoilet i entréen og en ekstra indgang gennem bryggerset. Badeværelset, gæstetoiletet og bryggerset er alle udstyret med sorte armaturer og nye Kvik-elementer, hvilket giver et stilrent og moderne udtryk.

Køkkenet er åbnet op for at skabe et bedre lysindfald og mere plads. Det er udstyret med et helt nyt Kvik-køkken med alle nye Siemens hårde hvidevarer, inklusive opvaskemaskine. Opholdsområdet er lyst og rummeligt med god plads til både afslapning og samvær. En bred, ny dobbelterrassedør giver et fantastisk lysindfald og forbinder naturligt til det udendørs miljø og den sydvendte, nyetablerede store træterrasse.

Den lukkede og ugenerte have er perfekt til børnefamilier og byder på en nyanlagt græsplæne og nyt rækværk, hvilket skaber en tryk og privat atmosfære. Huset har også nye Velux-vinduer, et nyt vinduesparti i stuen samt nye døre i hele huset, alle trelags-vinduer, der sikrer optimal isolering og energibesparelse.

Med en grundstørrelse på 250 m² er der rigeligt med plads til udendørs aktiviteter og afslapning. Dette unikke rækkehus skiller sig ud fra andre i området og er uden sammenligning. Beliggenheden i Korup gør, at du har alt, hvad du behøver, inden for rækkevidde, samtidig med at du kan nyde de rolige og grønne omgivelser.

Hermelinløkken 64 er et hjem, der skal opleves. Kom og se, hvordan dette totalrenoverede enderækkehus kan blive din nye drømmebolig.

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.

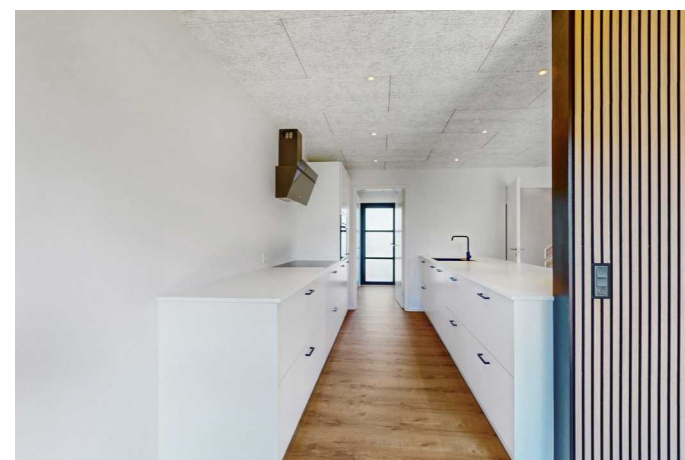
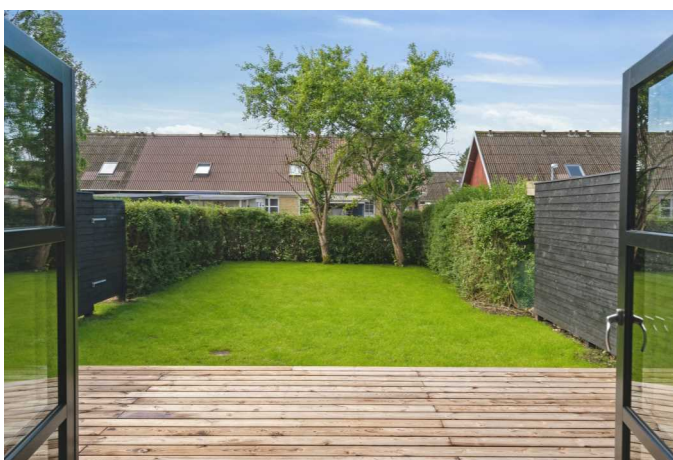
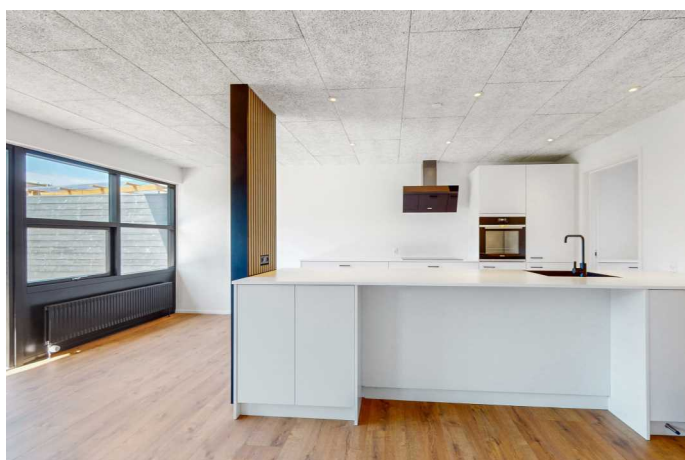
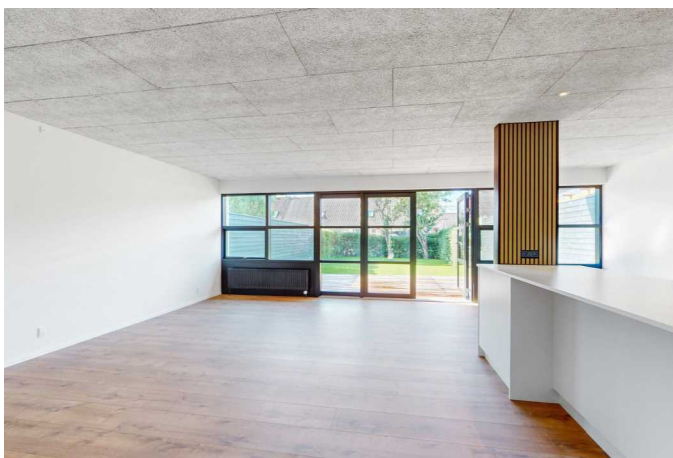
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

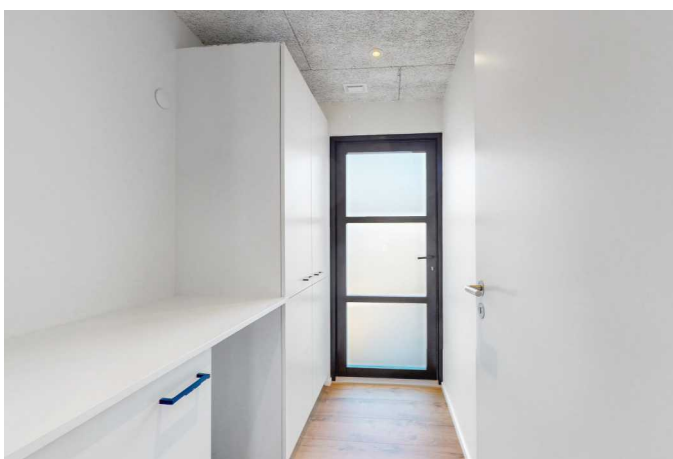
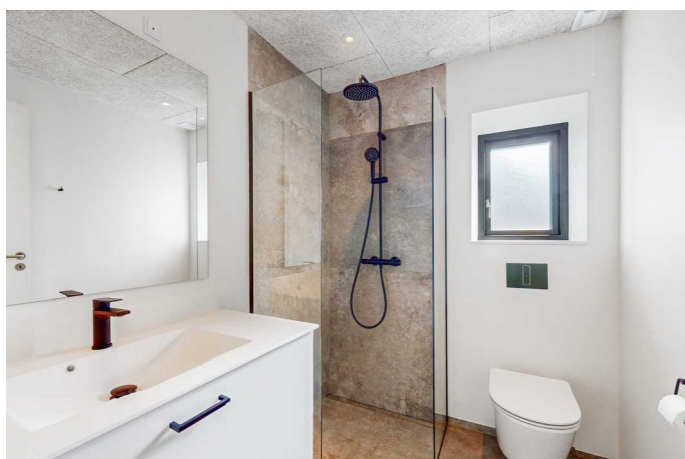
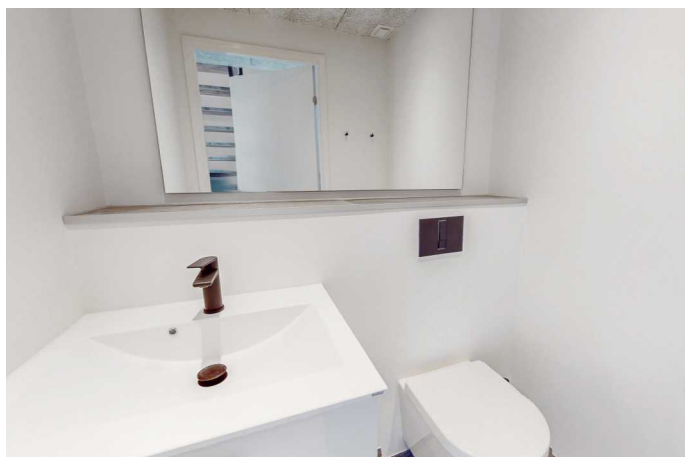
Dato: 24.07.2024



Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 24.07.2024

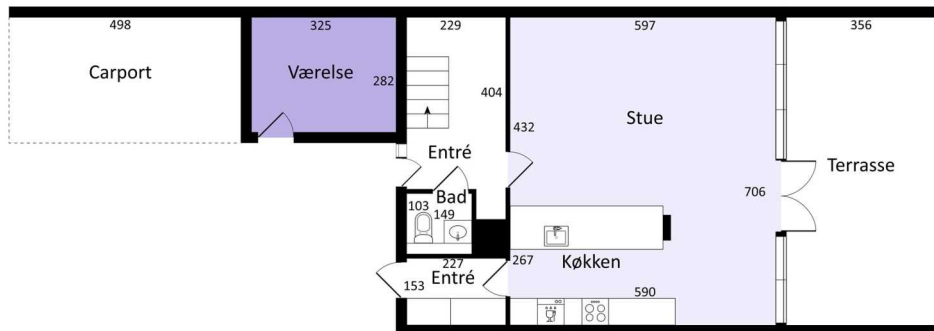


Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

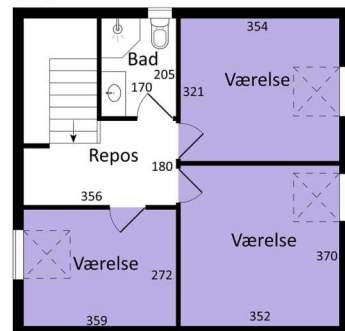
Dato: 24.07.2024



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 24.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	14 de Korup By, Trøstrup-Korup
BFE-nr.:	2630538
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.770.000 kr.
Grundværdi:	667.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.416.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	533.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	250 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	68 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	52 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
- heraf Carport	15 m ²
- heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. OIS

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplanramme - Korup By

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 917763-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 34_AE-H_512
Nr. 2 lyst d. 13.02.1976 lbnr. 3650-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst
Retningsplan vedr 1B Filnavn: 34_K-H_95
Nr. 3 lyst d. 28.01.1977 lbnr. 1956-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 34_Z-H_330
Nr. 4 lyst d. 21.07.1977 lbnr. 14093-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 34_Z-H_330
Nr. 5 lyst d. 18.02.2000 lbnr. 10231-34 Tillægstekst Dok om solcelleanlæg mv. se akt
resp ompr. Filnavn: 34_AR-H_257

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja
Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens i alt - indbygget køleskab og opvaskemaskine. Ingen vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 24.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 61,19 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 24.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Rottebekæmpelse, 2023
Grundejerforening, 2023
Renovation, 2023kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
7.222
3.042
2.794
71
2.250
2.542Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 2.045.000
kr. 14.150
kr. 8.000
kr. 2.067.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.921

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.618 md./ 139.415 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.280 md./ 111.364 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: 22.07.2024
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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Hermelinløkken 64, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: SC-0021-0277
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 24.07.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering