

Salgsopstilling

Adresse: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Kildevangen 19, 5210 Odense NV - en rummelig familievilla med en praktisk indretning. Bygget i 1965 strækker boligens 148 m² sig over flere niveauer og byder på alt, hvad en moderne familie behøver. Med hele 4 værelser er der masser af plads til den voksende familie, mens et badeværelse, et toilet, et bad, et funktionelt køkken, et bryggers, en hyggelig stue og en lys udestue skaber rammerne om jeres hverdag. Planløsningen gør det muligt, at skabe separat børneafdeling med fælles TV-stue.

Denne villa er ideel for dem, der ønsker nærhed til både natur og byliv. Beliggende tæt på Odense får I det bedste fra begge verdener - bekvemmelighederne ved byen og naturens skønhed lige uden for døren. Ejendommen er omgivet af rolige omgivelser og indbyder til solrige stunder i den velplejede have, der inkluderer et væksthuse og en urtehave.

Indvendigt præsenterer boligen sig med en velfungerende planløsning, der giver plads til samvær og hyggestunder. I dette hjem har I masser af potentiale til at sætte jeres eget præg og skabe jeres drømmehjem. Beliggenheden nær Korup Skole og daginstitutioner tilføjer ekstra bekvemmelighed for børnefamilier - Ligeledes er boligen placeret ved et børnevenligt lukket vænge tæt ved lægehus, apotek, frisører og indkøbsmuligheder (Netto, Meny, Coop 365 og Aldi/Rema1000).

Muligheden for nemt at komme til Odense med både busforbindelser og en charmerende cykelsti ad en tidligere banelinje er en ekstra fordel ved denne bolig. Kildevangen 19 byder på en skøn kombination af praktiske muligheder og nærhed til både by og natur.

Alt i alt er Kildevangen 19 en attraktiv bolig med masser af potentiale og muligheder, der venter på at blive udforsket. Tag det første skridt og book en fremvisning i dag, så I kan opleve selv, hvordan denne villa kan blive jeres næste hjem.

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: Mette Pedersen

Adresse: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024



Overdækket terrasse



Stue



Stue



Spisestue



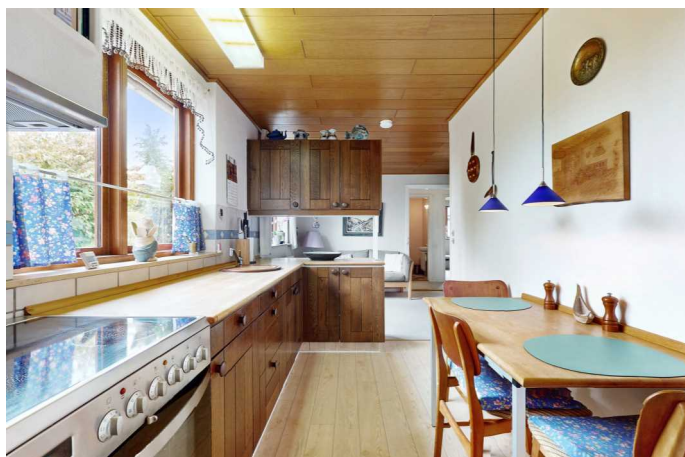
Køkken



Køkken

Adresse: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Set fra haven

Adresse: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 8 bf Korup By, Trøstrup-Korup
BFE-nr.: 2629861
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1965

Arealer*

Grundareal udgør: 730 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 172 m²
- heraf Udhus 6 m²
- heraf Indbyggede udestue 18 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Andre bygninger: 38 m²
- heraf Garage 28 m²
- heraf Drivhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.123.000 kr.
Grundværdi: 1.025.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.698.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 820.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
asko vølund vaskemaskine
Kumme fryser vestfrost
Komfurgorenje
Siemens tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Ingen jf. ejendomsdatarapport

Kommuneplaner:

Plan - Kommuneplan 2020-2032
Plan - Korup By
Plan - Planstrategi 2008
Plan - Planstrategi 2015
Plan - Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Plan - Bystrategi 2019
Plan - Bystrategi 2023
Plan - Korup By

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.11.1966 lbnr. 15925-34 Tillægstekst Køb af brændselsolie mm, Om
resp se akt Filnavn: 34_Z-H_258
Nr. 2 lyst d. 01.12.1966 lbnr. 16178-34 Tillægstekst Dok om vænger mm Filnavn:
34_Z-H_258
Nr. 3 lyst d. 02.08.1973 lbnr. 5712-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv

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

Grundejerforening: Ja

Navn: ÅBAKKEVEJKVARTERETSGRUNDEJERFORENING
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Dansk Boligforsikring / GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 23.210,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i 2022 kr. 11.467,56

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 gult hus og rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der jf. BBR-meddelelsen er en olietank på ejendommen. Olietanken er afblændet.

Adresse: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.662	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000
Grundskyld	kr.	4.674	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Rottebækæmpelse	kr.	142	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	7.121
Husforsikring fra konkret tilbud GF forsikring	kr.	5.894	I alt	kr.	1.817.771
Renovation grundgebyr jf. Odense renovation	kr.	1.719	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation rest- og madaffaldsbeholdere jf. Odense Renovation Et rumsbeholder 240 L	kr.	1.546			
Ejerudgift i alt 1 år		22.637			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.355 md./ 124.255 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.271 md./ 99.255 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: 30.04.2024
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: Kildevangen 19, Korup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: SU-0003-1387
Ejerudgift/md.: kr. 1.886

Dato: 30.04.2024

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