

Salgsopstilling

Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.765.000Sagsnr.: SU-0017-0458
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Oplev et af de eftertragtede Koch rækkevillaer på Ternevej 102, der tilbyder en perfekt balance mellem natur og nærliggende byfaciliteter. Med sin placering i det eftertragtede Snestrup, Odense NV, er denne ejendom et ideelt valg for familien, der ønsker ro i hverdagen og samtidig værdsætter nem adgang til områdets faciliteter.

Bygget i 1969 og med en grund på 433 m², fremstår huset på 115 m² både indbydende og velholdt. De nyligt udskiftede vinduer og døre bidrager til boligens æstetik og energieffektivitet, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Boligen byder på tre velproportionerede værelser, to funktionelle badeværelser, en indbydende entre og et praktisk gangareal. Køkkenet er hjertet i hjemmet, mens den rummelige stue giver plads til familiehygge og afslapning.

Beliggenheden er en sand perle for naturelskere med skoven som nærmeste nabo, og praktiske stisystemer i området. For børnefamilier er det en ekstra bonus at være tæt på Tarup skole og daginstitutionen Lærkereden, hvilket gør hverdagen lettere og mere overskuelig.

Til de daglige ærinder ligger Tarup Centret og letbanen en kort køretur væk, hvilket sikrer let adgang til shopping og offentlig transport. Det lukkede vænge, hvor ejendommen er beliggende, er kendt for sin fred og ro, hvilket skaber en tryk ramme for familielivet.

Denne bolig er en oplagt mulighed for dem, der søger et hjem, hvor komfort, natur og nærhed til byens tilbud går op i en højere enhed. Velkommen til Ternevej 102.

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 Toulaev

Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: SU-0017-0458
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

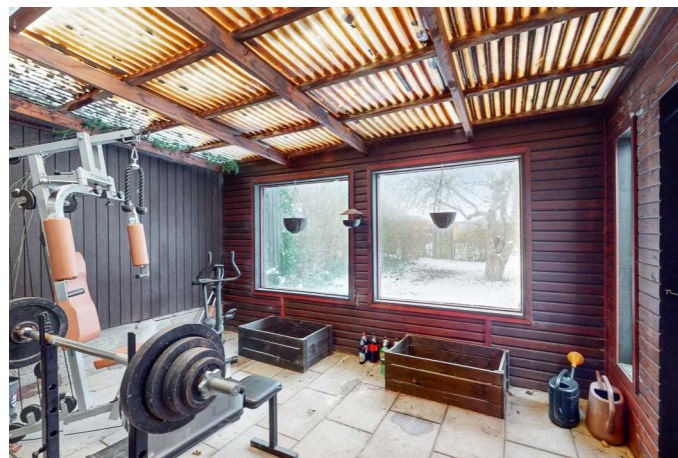
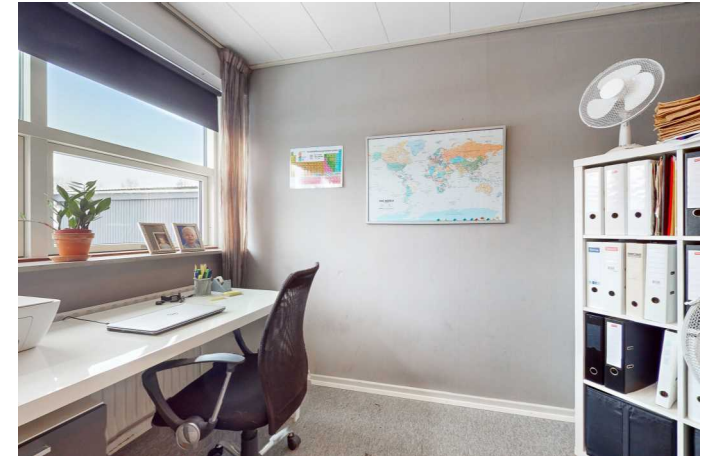
Dato: 31.08.2024



Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: SU-0017-0458
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

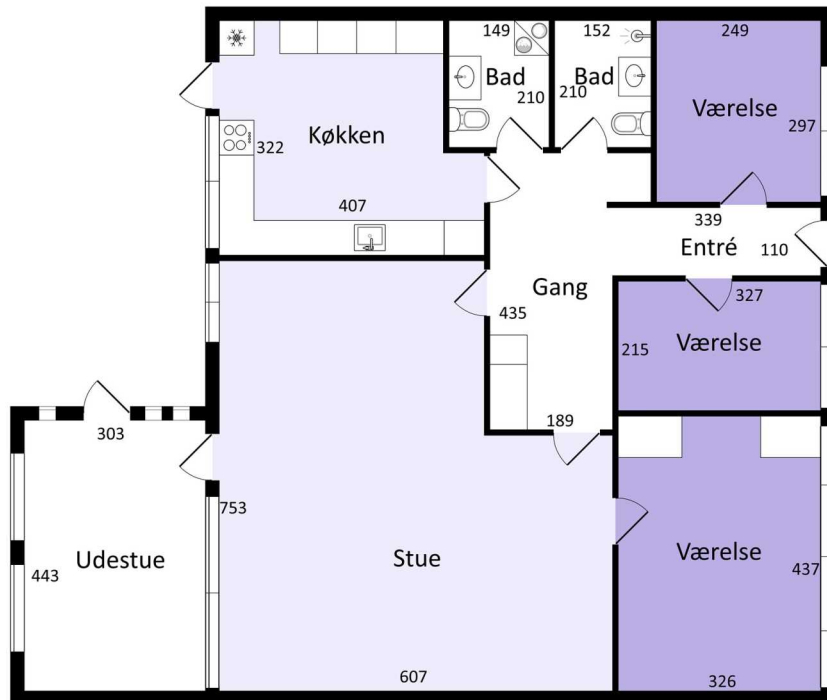
Dato: 31.08.2024



Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: SU-0017-0458
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.765.000Sagsnr.: SU-0017-0458
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	9 lq Paarup By, Paarup
BFE-nr.:	2618870
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.241.000 kr.
Grundværdi:	1.330.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.792.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.064.000 kr.

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

Grundareal udgør:	433 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	115 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Kommuneplaner:**Kommuneplan 2020-2032
Tarup By - Snestrup By**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 25.03.1965 lbnr. 4345-34 Tillægstekst Dok om forbud mod servicestation
Filnavn: 34_C-H_651

Nr. 2 lyst d. 30.07.1965 lbnr. 10961-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
udstykning mv Filnavn: 34_C-H_651

Nr. 3 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 914235-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 34_AE-H_512

Nr. 4 lyst d. 18.03.1976 lbnr. 47270-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 34_AC-H_691

Nr. 5 lyst d. 01.08.1983 lbnr. 12409-34 Tillægstekst Dok om tagudhæng mv Filnavn:
34_AC-H_692

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** JaNavn: Dalbygård
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):

Køle/fryseskab: Ikea
Opvaskemaskine: Ikea
Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.765.000Sagsnr.: SU-0017-0458
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærestandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader, der er konstateret før forsikringen er trådt ikraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 66,26 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug udgjorde i år 2022 kr. 8.086,40

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
 Kontantpris: kr. 1.765.000

 Sagsnr.: SU-0017-0458
 Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.143	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.765.000
Grundskyld	kr.	6.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.450
Husforsikring	kr.	4.057	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	7.221
Renovation	kr.	3.025	I alt	kr.	1.784.671
Rottebekæmpelse	kr.	85			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

22.375

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/nettoydelser 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 9.963 md./ 119.558 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.957 md./ 95.481 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: 31.08.2024 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: 1/2 - 1/8

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/landingside>

Adresse: Ternevej 102, Snestrup, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.765.000Sagsnr.: SU-0017-0458
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 31.08.2024

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:

Ingen

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

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 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.