

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: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 28.4.2025



Beskrivelse:

Pæn og velkomponeret villa i Sanderum

I den attraktive bydel Sanderum i Odense finder man denne flotte villa fra 1950'erne, der tilbyder en fremragende beliggenhed og en veludført planløsning. Med sin karakteristiske røde murstensfacade og det nyere tag fra 2002, kombineret med hvidt træværk, præsenterer huset et enkelt og stilrent udtryk.

Indenfor mødes man af et behageligt førstehandsindtryk med flotte lysindfald. Stueplanet prydes af et elegant alrum med et moderne Kvik-køkken fra 2022, der skaber de perfekte rammer for hyggelige stunder. Herudover finder man et værelse og et stilfuldt badeværelse, som blev renoveret i 2021 og matcher køkkenets design.

Stuen er lys og rummelig med direkte adgang til haven, der rummer en stor overdækket terrasse, ideel til at forlænge de lune sommeraftener. Den grønne del af haven er både smuk og nem at vedligeholde, og endelig er der en garage til rådighed.

På 1. sal, som gennemgik en gennemgribende renovering i 2021, findes to store værelser samt et repos med indbygget tøjskab. Her er der loft til kip, hvilket giver en fantastisk rumfornemmelse, perfekt til børneafdelingen.

Kælderen er praktisk indrettet med et vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler, samt fem disponible rum, hvilket giver rig mulighed for opbevaring og hobbyprojekter.

Villaen ligger centralt, så både skole, pasningstilbud og indkøb er inden for en afstand af kun 750 meter. Desuden er villaen godt placeret i forhold til idrætsfaciliteter og grønne områder, samt Odense midtbys mange tilbud, som kan nås på cykel på bare 15 minutter. Motorvejen er ligeledes let tilgængelig.

Altså er denne villa et ideelt hjem for familien, der ønsker både plads, komfort og en bekvem afstand til byens faciliteter

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: Mikkel Maar

Adresse: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 28.4.2025



Adresse: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

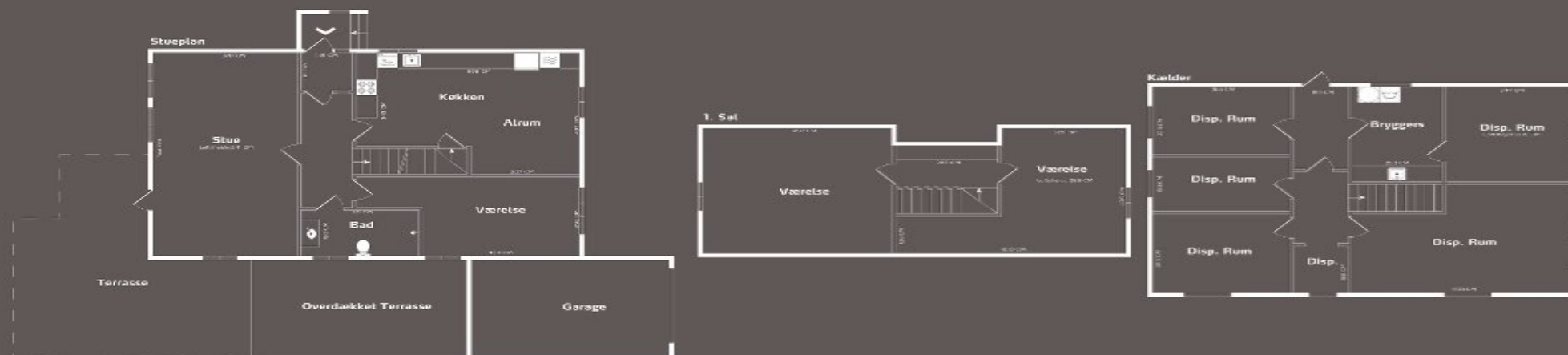
Dato: 28.4.2025



Adresse: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 28.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 28.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 9bq Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.: 2623316
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.927.000,00
Grundværdi: 1.694.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.341.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.355.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	630 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	96 m ²
Udnyttet tagetage:	43 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.4.1955 Dok om byggelinier mv
13.9.1955 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.9.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 28.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja, se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.369,00 Forbrug: 84,1 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.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.

Adresse: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 28.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.942,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.724,64	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.932,50
Husforsikring	kr. 7.740,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.050,00
Renovation Jf. hjemmeside	kr. 2.792,00	I alt	kr.	2.722.982,50
Rottebekæmpelse	kr. 138,47			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.337,27			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.861 md./ 178.337 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.904 md./ 142.851 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: 28.4.2025. 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: Sanderumvej 17, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 52-X0002957
Ejerudgift/md.: kr. 2.528

Dato: 28.4.2025

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	775.068,41	775.068,41	776.851,07	DKK	2,78	46.860,17	28,00	7.82				
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	5,00			0				