

# 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: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 52-X0003127  
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025



## Beskrivelse:

Flot, moderniseret etplansvilla i Sanderum

Det er i bunden af et lukket vænge på en rolig vej i Sanderum, at I nu kan flytte ind i denne nydelige og istandsatte etplansvilla. Boligen, som er moderne indrettet og derfor lige til at rykke ind i, har samtidig skønt lysindfald og en helt fantastisk planløsning. Her kan I blandt andet se frem til et dejligt køkken-almrum i åben forbindelse med stuen, tre værelser, et badeværelse, et toilet og et bryggers. Derudover venter også en solrig have.

Boligen er gennemgribende istandsat i 2019, hvor der kom nyt tag, vinduer, døre og lofter, ligesom både køkken-almrummet, bryggerset, badeværelset, gæstetoiletet og værelserne blev renoveret. Derudover blev eltavlen udskiftet samme år, mens der i 2021 kom ny varmeveksler og cirkulationspumpe. Endelig er der i 2023 trukket kabel og opsat ekstra eltavle til ladestander.

Hjemmets samlingspunkt er det åbne opholdsmiljø, hvor der venter jer et smukt lysindfald, et stilrent køkken og flere indretningsmuligheder. Her er der plads til samvær på tværs af forskellige aktiviteter. Videre får I også gavn af tre gode værelser, som ligger sammen med badeværelset med badekar. Fra entréen tilgås gæstetoiletet, og endelig har I det praktiske bryggers.

Udenfor får I fornøjelsen af en træterrasse, der har gavn af solens stråler det meste af dagen, mens der også venter endnu en terrasse i hjørnet af haven, hvor aftenens stråler kan nydes. Terrassen blev opført i 2021, ligesom der samme år blev anlagt ny græsplæne, og dertil er der i 2024 plantet ligusterhæk ind mod naboen.

Jeres kommende hjem ligger på Mågebakken 99, som er en rolig adresse, hvorfra I på gåben kan nå alt, som I skal bruge i dagligdagen. Der er mindre end 750 meter til både skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder, hvilket får hverdagens puslespil til at gå op i en højere enhed. Pendlere tilgodeses ligeledes af fine tilkørselsmuligheder til motorvejsnettet. Herudover byder området også på flere gode stisystemer til gåturene, ligesom der for enden af vejen er en legeplads til stor glæde for husstandens yngste beboere.

## 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: Søren Gehrs

Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 52-X0003127  
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

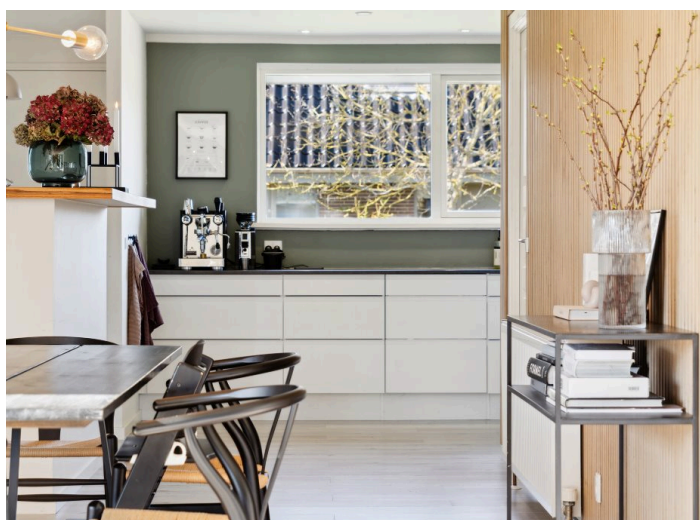
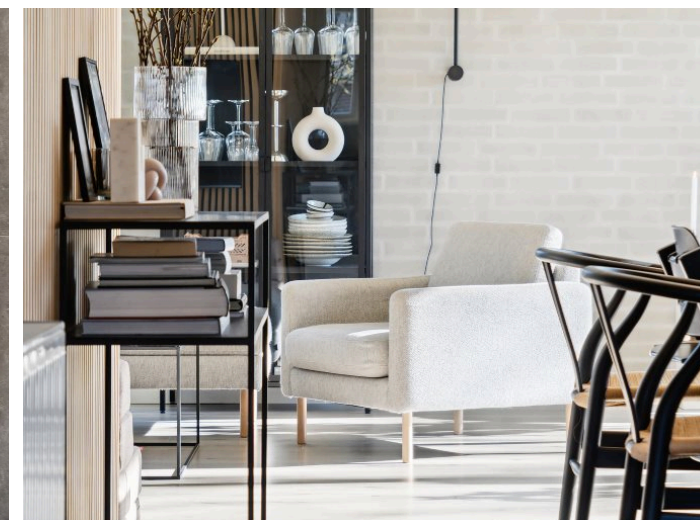
Dato: 6.4.2025



Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 52-X0003127  
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025



Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 52-X0003127  
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025



Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 52-X0003127  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025

**Ejendomsdata:**
**Ejendommen**

 Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Odense  
 Matr.nr.: 10hs Sanderum By, Sanderum  
 BFE-nr.: 2624034  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat/fælles  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

 Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.749.000,00  
 Grundværdi: 1.698.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.199.200,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.358.400,00

 \* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)
**Arealer\***

Grundareal udgør:	720 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	29 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	29 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**
**Servitutter:**

 28.7.1972 retningsplan, Vedr 11A  
 17.7.1973 anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering  
 15.1.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11A  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

 Navn: Grundejerforeningen Ejersminde  
 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):

 type: Emhætte mærke: Ukendt  
 type: Kogeplade mærke: Witt  
 type: Ovn mærke: Blomberg  
 type: Køleskab mærke: Blomberg  
 type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg  
 type: Vaskemaskine mærke: Blomberg  
 type: Tørretumbler mærke: Blomberg  
 type: Skabsfryser mærke: Scanfrost  
 type: Mikrobølgeovn mærke: Køkkenchef

Medfølger ikke: Robotplæneklipper og ladestander til bil.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 52-X0003127  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Lokal Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

 Svamp:  Ja  Nej

 insekt:  Ja  Nej

 rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ja. Se forsikringspolice.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.798,00 Forbrug: 63,71 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmeforbrug for år 2024 udgør kr. 10.865,26,-

### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

### 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](http://www.kulturarv.dk)

#### **Skovbyggelinje:**

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

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

... Fortsættes på side 6

Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 52-X0003127  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.215,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.742,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.138,91	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation	kr. 2.792,00	I alt
Grundejerforening	kr. 500,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Rottebekæmpelse	kr. 162,63	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.551,46	

### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.246 md./ 230.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.417 md./ 185.004 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: 6.4.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 52-X0003127  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025

**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	Kontantlån				DKK	-0,13			0				

**Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



---

Adresse: Mågebakken 99, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 52-X0003127  
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 6.4.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.  
**Fortsættes på side 5.**