

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: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart rækkehus i Sanderum

På en stille, lukket vej i det populære Odensekvarter Sanderum ligger dette absolut indflytningsklare rækkehus. Boligen er velkomponeret og godt indrettet med blandt andet et lyst, indbydende opholdsrum og et regulært soveværelse. Haven er flot, og i den velfungerende ejerforening er der et godt sammenhold.

Rækkehuse er bygget i gedigne materialer. Der er muret med gule mursten, og standarden er generelt høj. Inden døre centrerer boligen sig omkring det karakteristiske opholdsrum, hvor stue og køkken er udført i forening. Køkkenet er hvidt, og i stuen er der et dejligt lysindfald. Via en glasskydedør finder I endnu en stue.

Boligens 70 kvadratmeter er perfekt udnyttet. Foruden de to stuer og køkkenet råder I over det nævnte soveværelse, og ved entréen er der slutteligt et badeværelse. Det er forsynet med bruseniche.

Lige foran terrassedøren i stuen har I en terrasse. Den vender direkte mod syd, så solforholdene er i topklasse. På forsiden af huset råder I over et skur, og det er ligeledes her, at I har jeres egen, private parkeringsplads.

I får hjemme på Vangelystvej 40, og herfra er det ingen sag at få dagligdagen til at gå op i en højere enhed. Sanderum er velforsynet med alt fra offentlig transport til grønne områder og indkøb, og hvad angår de to sidstnævnte, kan I følge fine stisystemer rundt i området, når disse skal besøges. Odenses midtby er selvsagt heller ikke langt herfra.

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: Torsten Gram

Adresse: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 14.5.2025



Adresse: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

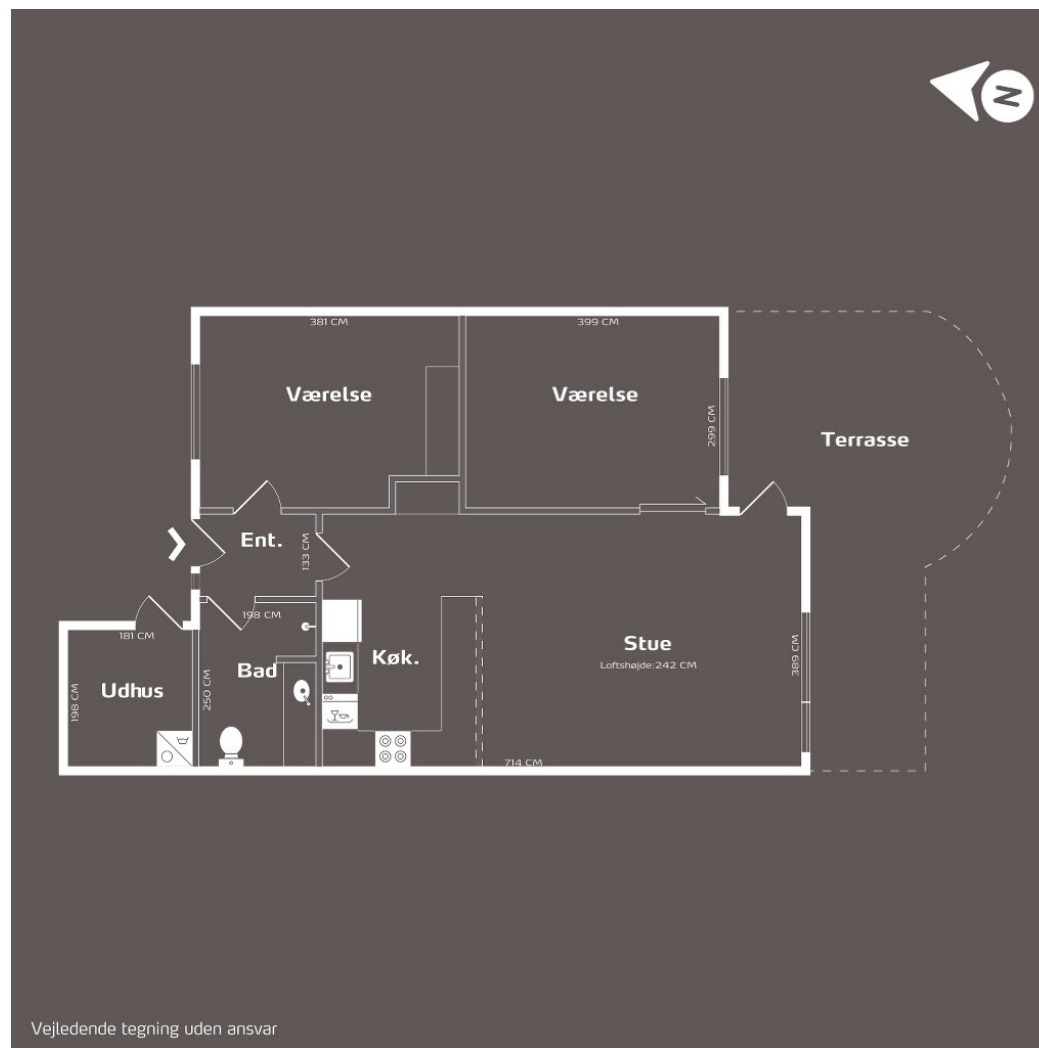
Dato: 14.5.2025



Adresse: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 14.5.2025



Adresse: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 12lh Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.: 297710
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.813.000,00
Grundværdi: 1.334.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.450.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.067.200,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	103 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	70 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/12
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.4.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
28.6.1982 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Cykelskur og p-plads

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Komfur mærke: Gorenje
type: Køle/fryseskab mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.855,00 Forbrug: 267 m3

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmemeforbrug for år 2024 udgør kr. 6.093,-

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt

Husdyr: Husdyr er tilladt.

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.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdi:

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

Kirkebyggelinie:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinjen.
Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Fortsættes på side 5.

Adresse: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.397,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.083,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Fællesudgifter	kr. 7.200,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 107,49	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.787,53	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.421 md./ 113.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.545 md./ 90.544 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: 14.5.2025. 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: Vangelystvej 40, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 52-X0003110
 Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 14.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.241.472,41	1.241.472,41	1.213.439,96	DKK	3,50	79.574,51	27,50	8.63			Nej	

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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