

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: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 30.6.2025



Beskrivelse:

Rummelig og indbydende villa i Fangel

Det er i Odense Kommune, nærmere betegnet i Fangel, at I nu kan blive de næste heldige ejere af denne rummelige og velindrettede villa. Huset ligger skønt i naturen og samtidig tæt på det, som I har brug for i dagligdagen. Ejendommen er flot med netpudset og malet facade, og indenfor har I 211 m² fordelt over halvandet plan. Her kan I se frem til at bruge tiden sammen i det åbne opholdsrum, mens der også venter jer fem værelser og to badeværelser.

Det er køkken-alrummet og stuen, som er i åben forbindelse, der naturligt bliver de foretrukne steder at samles på tværs af forskellige aktiviteter. Køkkenet er nydeligt med gode skabsløsninger, og i alrummet og stuen løber det skønne lysindfald med opmærksomheden. Herinde er der både rum til det lange spisebord såvel som sofaen, der kan huse hele familien.

Fordelt over stueplan og første sal har I fem værelser, så I får fine rammer til den store familie. De to værelser på førstesalen er placeret i forlængelse af hinanden, mens der i stueplan er lavet en forældreafdeling med eget badeværelse, mens de resterende to værelser ligger modsat sammen med boligens andet badeværelse.

Det er ikke kun indenfor, at I har mange kvadratmeter at brede jer på. Udenfor får I nemlig fornøjelsen af en matrikel på 1.070 m². Haven er charmerende og anlagt med bede, græs og kirsebærtræer, ligesom der er fliser næsten hele vejen rundt om huset. Derudover hører en fritliggende garage med elektrisk port til samt et udhus.

Huset befinder sig i et dejligt område, som fremtræder utrolig naturskønt. På samme tid er der heller ikke langt til det, som I skal bruge for at få dagligdagens puslespil til at gå op, og i en radius af blot tre og en halv kilometer finder I både Adalskolen, daginstitution og indkøbsmuligheder. Derudover er I også kun en kort køretur fra Odense centrum med et bredt udvalg af butikker, hyggelige spisesteder såvel som kulturelle oplevelser.

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: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 30.6.2025



Adresse: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

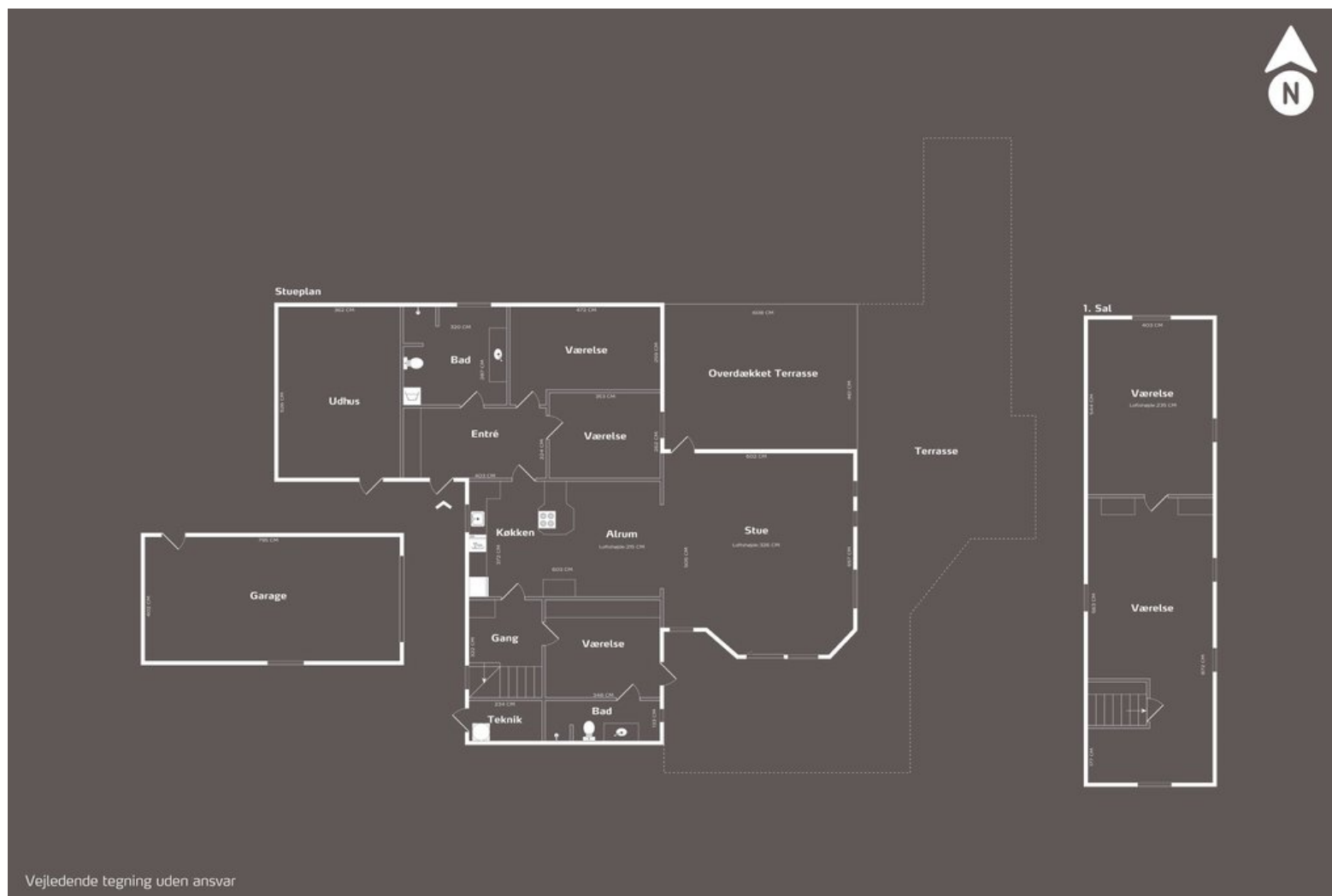
Dato: 30.6.2025



Adresse: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 30.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 30.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 82a Fangel By, Fangel
BFE-nr.: 2615737
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1908 / 1998

Arealer*

Grundareal udgør:	1070 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	149 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	62 m ²
Boligareal i alt:	211 m ²
Andre bygninger:	62 m ²
-heraf Garage	30 m ²
-heraf Garage	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.1.1933 Dok om byggelinier mv
28.5.1970 Dok om byggelinier mv, vedr 10A,10H,10K
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.871.000,00
Grundværdi: 635.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.496.800,00
Grundlag for grundskyld: 508.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Asko
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Grundig
type: Induktionskogeplader mærke: Grundig
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Vaskemaskine mærke: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 30.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.394,00 Forbrug: 85,47 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Der er ingen supplerende varme.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmemeforbrug for år 2024 udgør 19.214,06 kr.

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

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank:

Der forefindes en nedgravet olietank fra år 1965. Tanken er afblændet 1985.

Solcelleanlæg

Der forefindes solceller på ejendommen fra 2012.

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 kategori 7 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

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.

Adresse: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 30.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.633,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.895,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.305,50
Husforsikring Anslået	kr. 5.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Renovation Jf. Hjemmeside	kr. 2.792,00	I alt	kr.	2.525.155,50
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 185,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.005,68			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.696 md./ 164.357 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.980 md./ 131.760 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: 30.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Borrebyvej 3, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 52-X0003335
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 30.6.2025

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	0,15			0				