

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: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Stemningsfuld villa centralt i det gamle Tarup

Boligjagten ender på Sophus Bauditz Vej 26, hvor en charmerende villa med mange originale detaljer udbydes til salg. Boligen spænder over 180 etagemeter, som sammenlagt tilbyder gode opholdsrum, to værelser, et badeværelse, et bryggers og flere disponible rum. Udenfor venter en overskuelig have med solskinsterrasse og plæne. I bosætter jer i den gamle del af Tarup, hvorfra der er få hundrede meter til hverdagens behov og en kort cykeltur til Odense midtby.

Villaen er opført i 1961, og sjælen fra dengang er bestemt til stede den dag i dag. Bemærk eksempelvis gavlens flotte vinduesparti og dekoration eller hjemmets fine gulve, listeløfter og indbyggede skabe. Mere nutidige løsninger rummer huset også, og her er det særligt badeværelset og køkkenet, som skal fremhæves.

Køkken-alrummet og stuen grænser op til hinanden og tilbyder hvert sit rare, rummelige opholdsmiljø. Stueetagen råder også over to værelser og et badeværelse, mens I må ned i kælderen for at bese bryggerset og de mange disponible rum.

Haven hører til den enkle og nemme af slagsen, der mestendels er anlagt med græs. Foran stuen er der sørget for en fliseterrasse, og I får også glæde af carporten med tilknyttet redskabsrum.

Der er let adgang til alt, når I vælger Tarup som jeres fremtidige bopæl. Om det er skole, letbane, skov eller supermarked, I søger, så er der maksimum en kilometer dertil, og det samme gælder for daginstitution og idrætsfaciliteter. Tre kilometer adskiller jer fra det absolutte centrum af Odense, hvilket giver jer mulighed for at opsøge spisesteder, forretninger og kultur på daglig basis.

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.

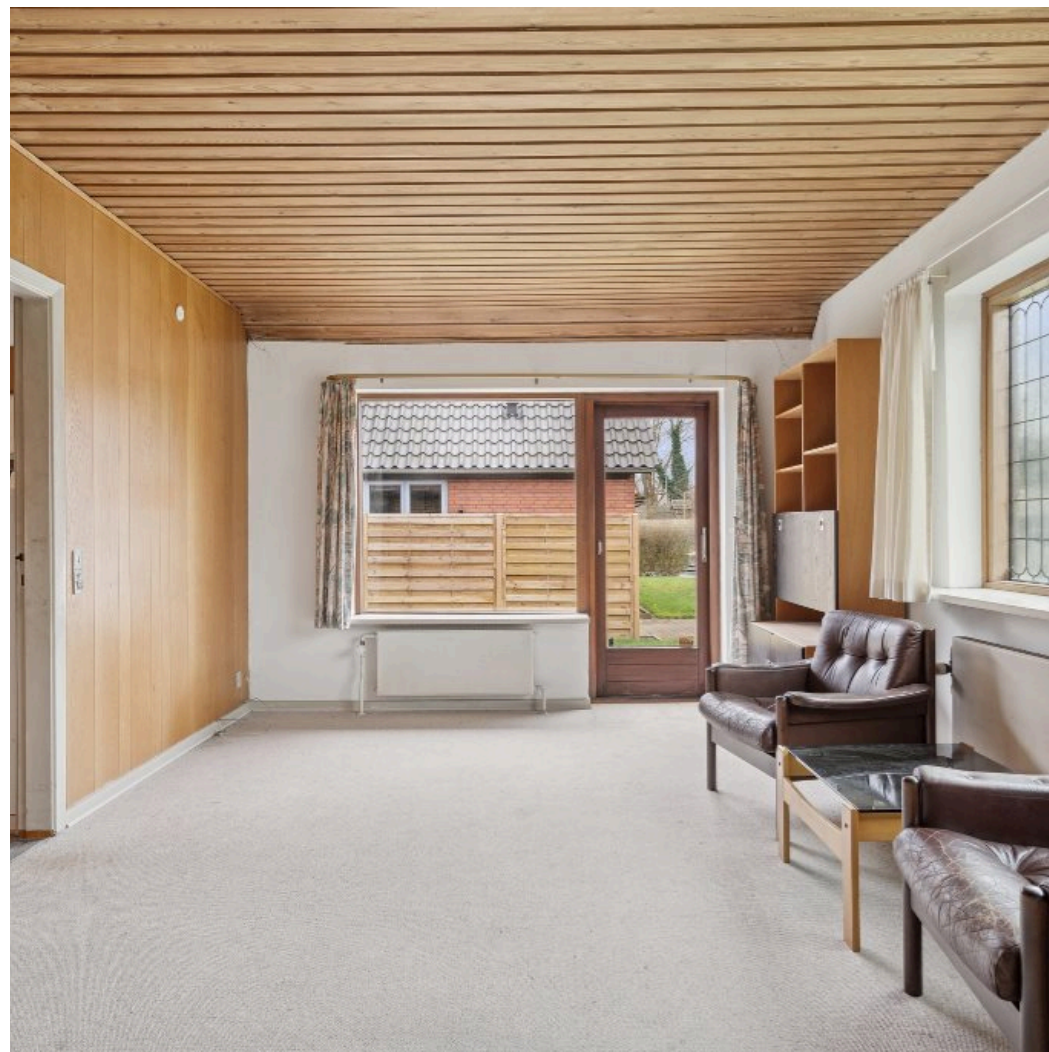
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Lagoni

Adresse: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

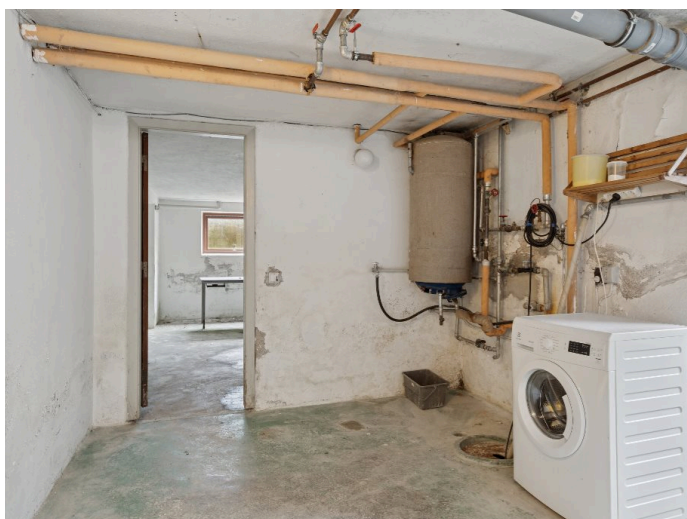
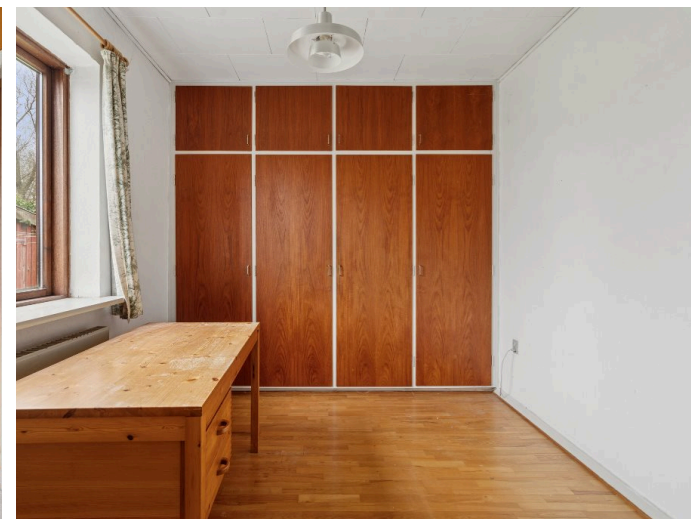
Dato: 11.4.2025



Adresse: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

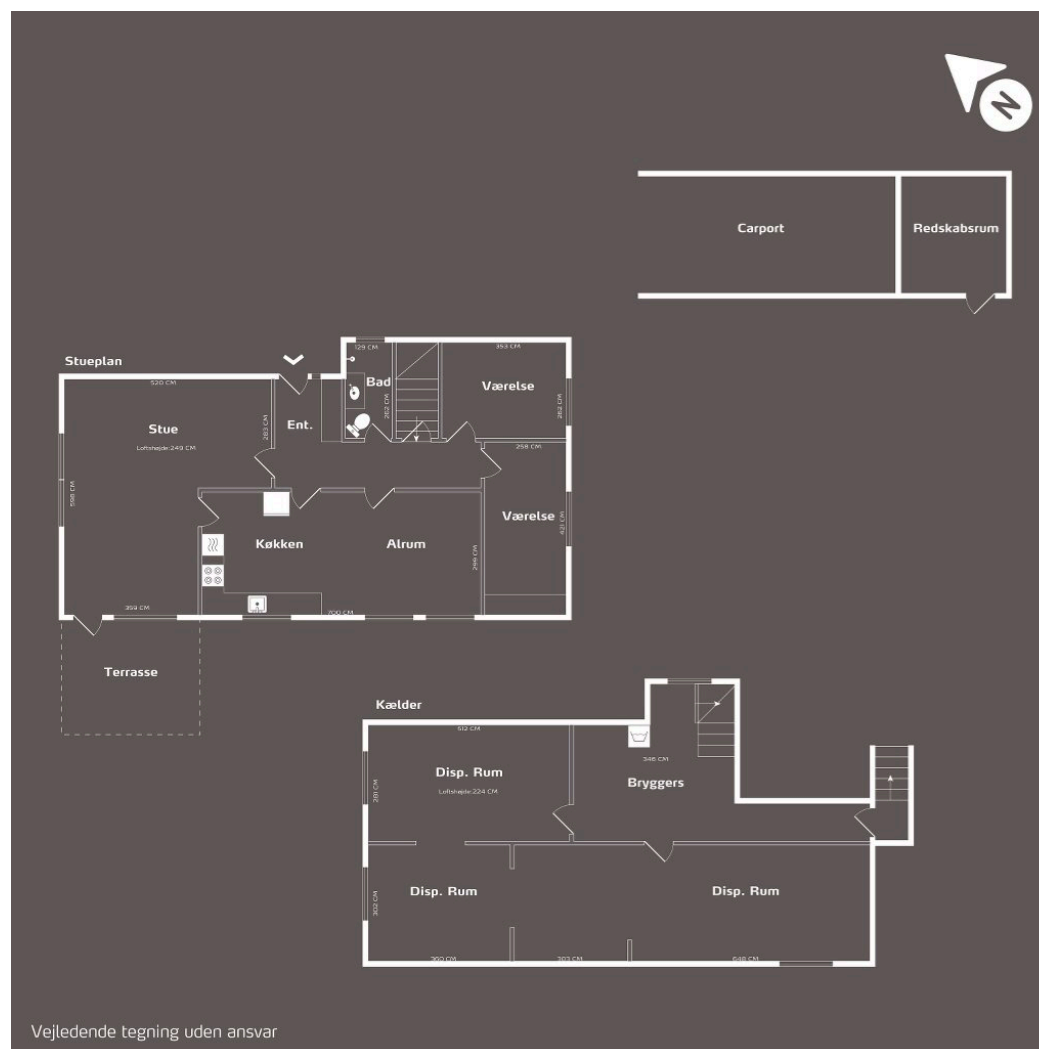
Dato: 11.4.2025



Adresse: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 11.4.2025



Adresse: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1ez Bolbro, Odense Jorder
BFE-nr.: 5462419
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1961

Arealer*

Grundareal udgør:	646 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
-heraf Carport	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
tingbog

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.10.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.792.000,00
Grundværdi: 1.893.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.233.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.514.400,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 11.4.2025

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 rørskaide: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til bestående forsikringspolice med policenr.: 47528062

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200,00 Forbrug: 2.270 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 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 brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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 forurenet jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet 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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.391,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.632,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.946,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.700,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 140,95	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.810,31	

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.271 md./ 123.246 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.227 md./ 98.722 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: 11.4.2025. 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: Sophus Bauditz Vej 26, 5210 Odense NV
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 56-X0001287
Ejerudgift/md.: kr. 2.401

Dato: 11.4.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.