

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: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 52-X0002972
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 19.4.2025



Beskrivelse:

Flot og moderne rækkehus i Sanderum

Dragebakken i Sanderum er et fremragende sted at starte familielivet, dels på grund af de velindrettede boliger og dels med afsæt i den skønne beliggenhed tæt på by, natur og alt til hverdagen. Netop denne bolig er et værk af Jens P. Koch og byder på en optimal planløsning med tre værelser, et badeværelse, et køkken og en stue, der alt sammen står i indflytningsklar stand og med et smagfuldt udtryk. Dertil er der en hyggelig have samt fine parkeringsmuligheder. Velkommen.

Stuen er meget lys takket være det pæne gulv og de mange vinduespartier, der lader lyset flyde indenfor. Tilstødende finder I køkkenet, hvis elementer er tidløse og opsat på praktisk vis, så alt pladsen udnyttes til fulde. I forlængelse af køkkenet finder I det praktiske bryggers med egen udgang til haven.

De tre værelser giver eminente rammer om tilværelsen, og mens det største har faste skabe og oplagt bliver forældresovneværelse, så bliver de to øvrige værelser glimrende børneværelser eller et kontor og et hobbyrum. Afslutningsvis er der badeværelset, som har brus.

Hele haveanlægget er fordelagtigt placeret mod syd, hvorfor I går mange solrige dage i møde. Terrassen er overdækket og tilgås via stuen samt bryggerset, og resten af udearealet er anlagt med græsplæne, omkransende hæk, et skur og en nedgravet trampolin.

Der er mange gode grunde til områdets popularitet. Bydelen er indhyllet i små stier, der giver sikker forbindelse mellem hjemmet og Sanderum Skole foruden de mange velrenommerede daginstitutioner i området. Ikke langt herfra har I Tusindårsskoven, Odense Eventyr Golf samt Væddeløbsbanen, og endelig er der få minutters kørsel til E20, det kommende supersygehus og centrumsmange fristelser.

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: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 52-X0002972
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

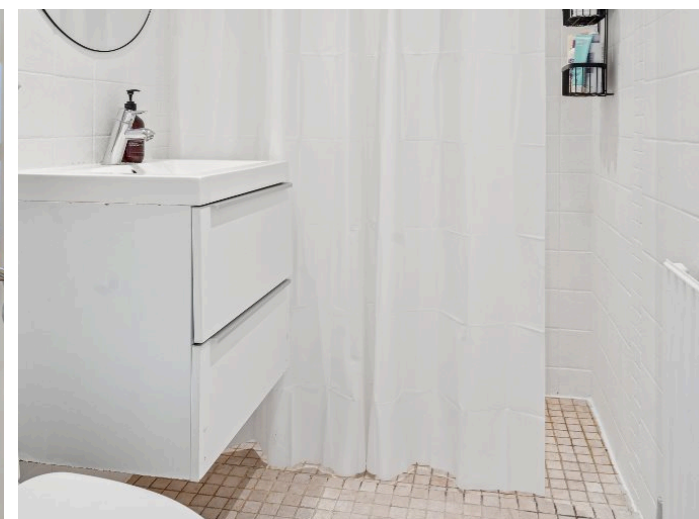
Dato: 19.4.2025



Adresse: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 52-X0002972
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

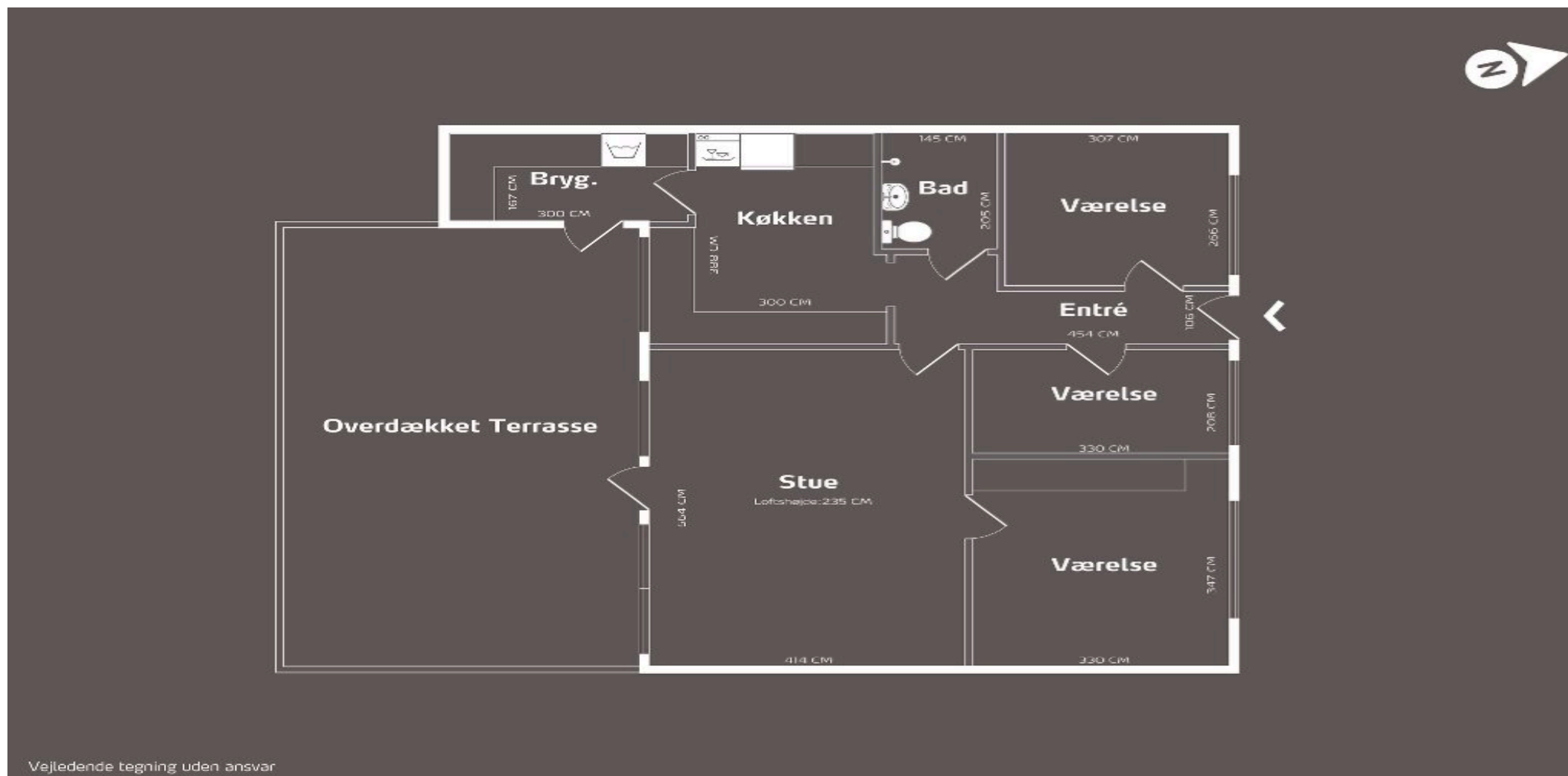
Dato: 19.4.2025



Adresse: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 52-X0002972
Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 19.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 2.095.000

 Sagsnr.: 52-X0002972
 Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 19.4.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

 Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Odense
 Matr.nr.: 11kæ Sanderum By, Sanderum
 BFE-nr.: 2624378
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat/fælles
 Kloak: Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.879.000,00
 Grundværdi: 1.385.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.503.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.108.000,00

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

Grundareal udgør:	386 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	84 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

 Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

 13.4.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej
Tilbehør:

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

 type: Komfur mærke: Voss
 type: Køle/fryseskab mærke: Asko
 type: Køle/svaleskab mærke: Asko
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Vaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 2.095.000

 Sagsnr.: 52-X0002972
 Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 19.4.2025

Forsikringsforhold:

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

 Svamp: Ja Nej

 insekt: Ja Nej

 rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.200,00 Forbrug: 51,76 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 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:

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

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 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: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 2.095.000

 Sagsnr.: 52-X0002972
 Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 19.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.666,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.315,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.547,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.792,00	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 128,56	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.450,20	

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.644 md./ 139.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.326 md./ 111.917 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: 19.4.2025. 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: Dragebakken 334, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 2.095.000

 Sagsnr.: 52-X0002972
 Ejerudgift/md.: kr. 1.871

Dato: 19.4.2025

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:
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	Obl.lån				DKK	4,00			0				