

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: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

Dato: 28.6.2025



Beskrivelse:

Håndværkertilbud i idylliske Birkum

I den fine, fynske landsby Birkum udbydes denne ejendom til salg, som kan renoveres efter jeres ønsker og behov. I overtager 137 gode boligkvadratmeter, der ledsages af en stor grund med plads til leg og udsigt til marklandskabet. Skolen ligger 500 meter nede ad vejen, og I får også nemt ved at fragte jer til det nye OUH, Novo Nordisk og lignende arbejdspladser. Velkommen til Ørbækvej 711.

Håndværkertilbuddet er jeres indgangsbillet til en bolig, I kan sætte jeres eget aftryk på. På jeres rundtur vil I uden tvivl finde gamle, charmerende detaljer, som er værd at beholde og fremhæve. Se eksempelvis de flotte loftsbjælker, bondehusvinduerne og det hvide, enkle køkken.

Boligen fordeler sig i halvandet plan med køkken og stue i åben forbindelse til hinanden samt tre værelser, et badeværelse og disponible rum. Et rummeligt repos er også en del af ligningen. Det er naturligvis op til jer at beslutte, om planløsningen skal ændres eller ej.

Grunden på 1.100 kvadratmeter er større end gennemsnittet, og der er således gode chancer for at skabe det uderum, I drømmer om. Solforholdene er i jeres favør, da den hyggelige krog i baghaven orienterer sig stik mod syd. Herfra er udsigten også ekstra god. På plænen er der plads til alle børnenes legestativer og mere til.

Med markerne i ryggen og en halv kilometer til skolen er I sikret en både smuk og velfungerende hverdag i Birkum. Matriklen ligger tilmed behageligt trukket tilbage fra vejen. En køretur på tre kilometer leder til Fraugde, der har alt fra idrætsfaciliteter til indkøbsmuligheder, og med bilen er det også nemt at komme på motorvejen, eller pendle til nogle af Odenses store, sydlige arbejdspladser og det velforsynede Rosengårdcentre.

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: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

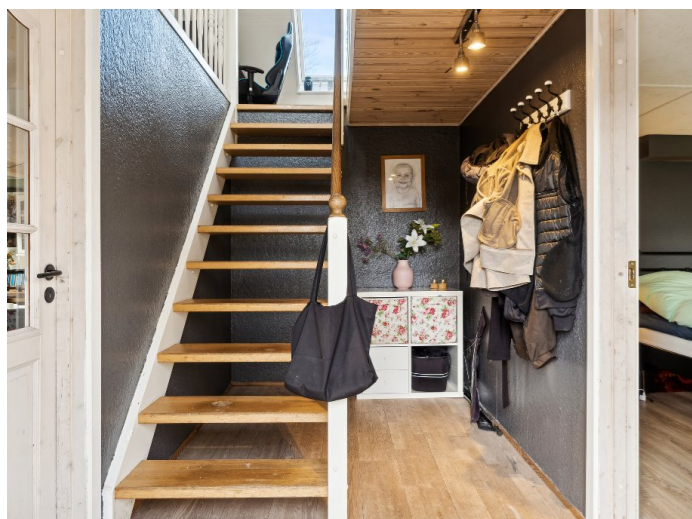
Dato: 28.6.2025



Adresse: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

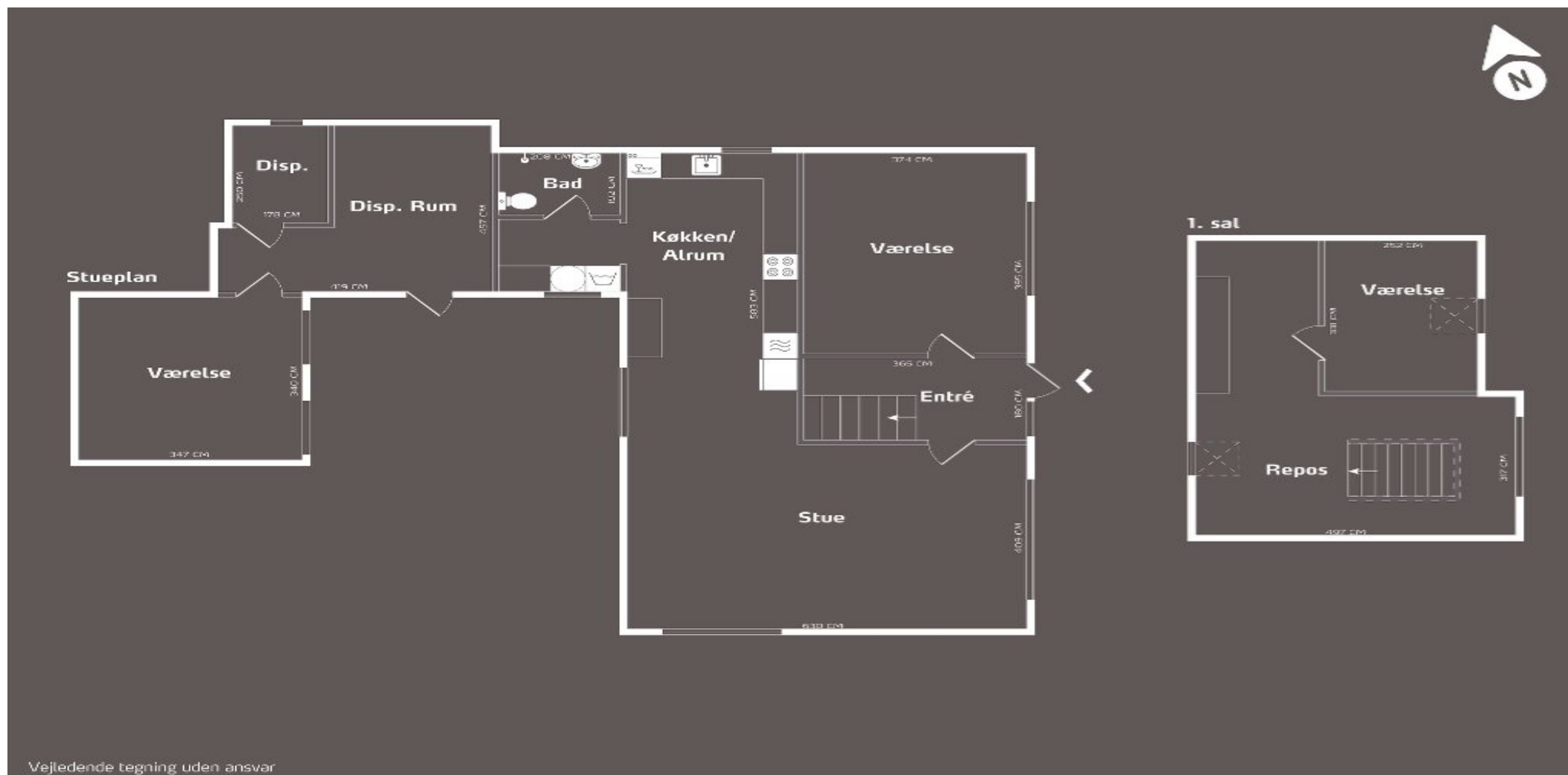
Dato: 28.6.2025



Adresse: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

Dato: 28.6.2025



Adresse: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

Dato: 28.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 27c Birkum By, Fraugde
BFE-nr.: 2650943
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1935

Arealer*

Grundareal udgør:	1100 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	77 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	101 m ²
-heraf Udhus	83 m ²
-heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.5.1864 Dok om brønd mv
14.10.1905 Dok om Birkum og omegns forsamlingshus mv, Se akt
28.11.1940 Dok om byggelinier mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.419.000,00
Grundværdi: 582.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.135.200,00
Grundlag for grundskyld: 465.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Electrolux
type: Kogeplade mærke: Euro Kera
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Logik

Medfølger ikke: Køleskab, kummefryser, vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

Dato: 28.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300,00 Forbrug: 22,66 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2024 udgør 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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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.

Adresse: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

Dato: 28.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.789,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.653,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.472,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation	kr. 2.691,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 197,94	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. 16.803,46	

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.445 md./ 53.337 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.561 md./ 42.729 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: 28.6.2025. 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 Jyske Bank

Adresse: Ørbækvej 711, Birkum, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 52-X0003070
Ejerudgift/md.: kr. 1.400

Dato: 28.6.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	376.728,93	376.728,93	350.923,00	DKK	1,50	39.386,96	11,17	14.84				