

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: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.6.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla på et lukket vænge i Tornbjerg

I kommer kort sagt tæt på det hele, når I rykker til dette dejlige, lukkede vænge i Tornbjerg, hvor gymnasiet, indkøb, sportsfaciliteter og naturen er lige i nabolaget, ligesom I er nær SDU, motorvejen og det kommende supersygehus. På denne herlige plet finder I en velindrettet etplansvilla med tre værelser, en stue, et køkken, et bryggers og et badeværelse, og udendørs får I en hyggelig have med frugttræer.

Det stilrene Vordingborg-køkken i hvid bliver en perfekt ramme om madlavningen med ovn i arbejdshøjde og plads ved bordpladen til, at der både kan smøres madpakker og laves aftensmad på samme tid. Der er direkte forbindelse til vinkelstuen, så livretterne serveres hurtigt, og efter et godt måltid er der dømt filmhygge og afslapning. Terrassedøren er en klar bonus.

Det ene værelse ligger separat, så mon ikke forældrene rykker ind i dette. De to andre værelser finder I side om side, så her kan børnene få en dejlig afdeling. Det er i samme område, at I finder det stilrene badeværelse, som er med en bruseniche.

Glæd jer til at træde ud i haven, der vender perfekt for solen. Terrassen er skønt placeret i læ af vinkelhuset, og den afstemte beplantning bidrager virkelig til stemningen i det fri. I kan se frem til at høste æbler, pærer og vindruer på egen matrikel, ligesom børnene hurtigt øjner muligheden for boldspil og leg på plænen.

I bor trygt og dejligt på det lukkede område med en legeplads og grønne omgivelser lige i nærheden. I tilgår samtidig let stisystemer, som får jer rundt i nabolaget. Busforbindelser, indkøb og daginstitution kan I gå til, mens en cykeltur hurtigt får jer til skole, gymnasium og en masse sportsfaciliteter. Letbanen ligger også under tre kilometer væk, hvilket gør afstanden til Odense centrum særdeles kort og medgørlig. I bil er der bare fem minutter til motorvejen og cirka ti minutter til SDU eller det nye OUH.

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: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.6.2025



Adresse: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

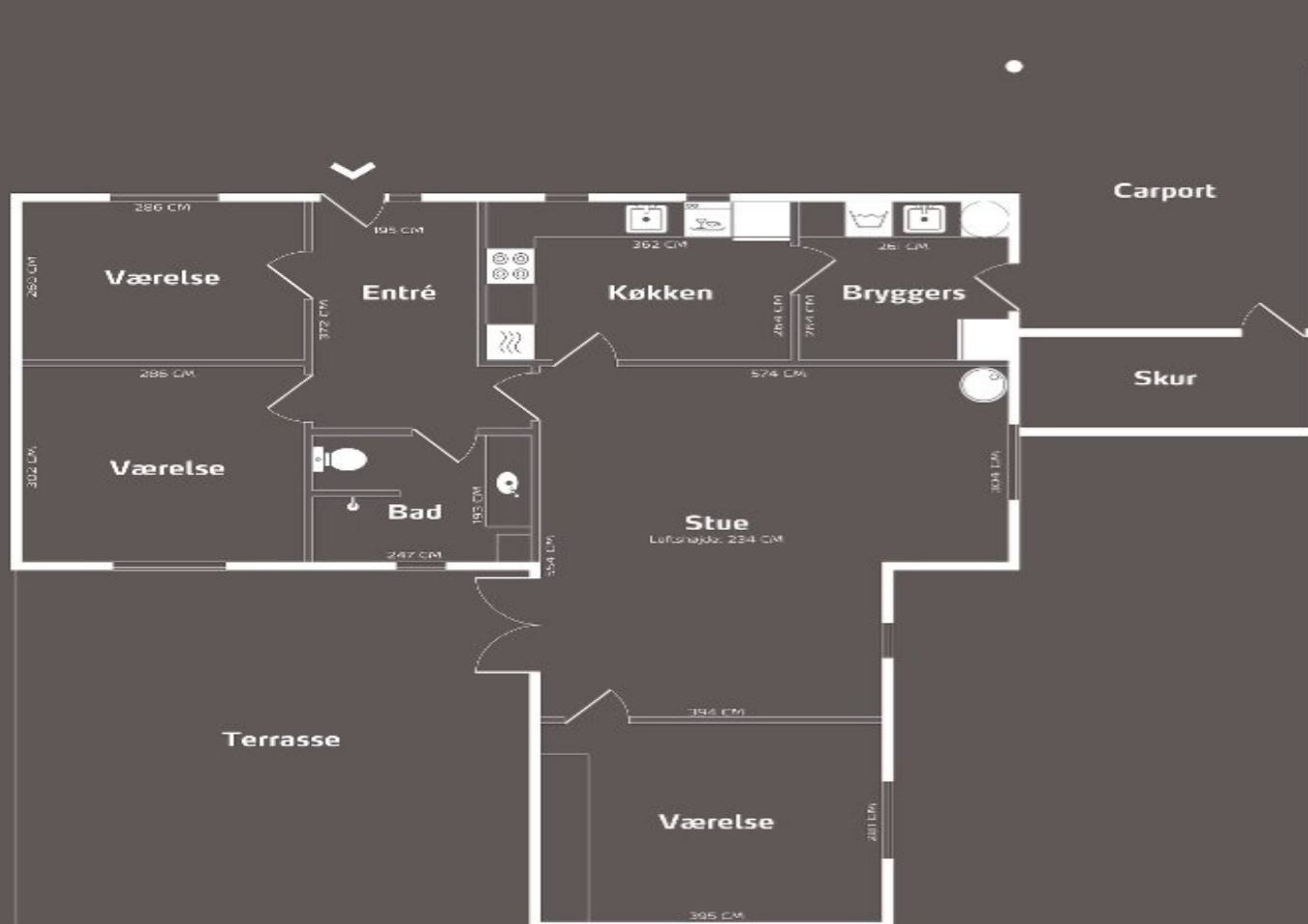
Dato: 24.6.2025



Adresse: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbolig
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4ø Over Holluf By, Fraugde
BFE-nr.: 2652933
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.118.000,00
Grundværdi: 1.159.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.694.400,00
Grundlag for grundskyld: 927.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	397 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
-heraf Carport	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.3.1984 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg
29.3.1984 Tillæg til lokalplan nr. 52-265
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: Tørretumbler mærke: Blomberg
type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Bosch
type: Komfur mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskad: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen, jf.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200,00 Forbrug: 42,7 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmer for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023 udgjorde kr. 6.396,31

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 brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Sælger oplyser, at produktionsår er ukendt.

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. 507 af 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.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.641,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.285,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 5.625,34	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.650,00
Renovation	kr. 2.700,00	I alt	kr.	2.310.650,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 136,61			
Grundejerforening	kr. 2.000,00			
Skorstensfejer, anslået	kr. 550,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.938,39			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.611 md./ 151.335 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.110 md./ 121.316 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: 24.6.2025. 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: Væbnerhatten 156, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 52-X0002651
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.6.2025

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	Anden lånetype	464.714,11	458.322,87	452.640,74	DKK	0,10	34.284,09	8,67	13,35	25382,29			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.