

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 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart rækkehus på Dragebakken

I det attraktive Sanderum, tæt på hverdagens fornødenheder, skøn natur og Odenses pulserende bymidte, finder I jer godt til rette i de nydelige rammer, som dette rækkehus stiller op for jer. Inden døre venter et køkken og en stue i åben forbindelse, et bryggers, et badeværelse og to værelser, der kan blive til tre. Haven er også værd at notere sig, da den er lige dele solrig, nem at holde og privat.

Opholdsmiljøet er rummeligt, lyst og veludnyttet. Køkkenelementerne er tidløse og opsat på en måde, som giver god plads til madlavningen, mens I samtidig kan følge med i aktiviteterne i stuearealet. Vinkøleskabet sørger for, I altid har en tempereret flaske at byde gæsterne på. I stuen er der en terrassedør, så inde og ude smelter sammen på harmonisk vis.

For nu er der etableret to værelser, men der er bestemt mulighed for at etablere et tredje ved at dele det største op i to, såfremt I har behov for det. Endvidere er der et badeværelse med brus foruden et bryggers med udgang til haven samt plads til vaskefaciliteter.

Hele baghaven vender mod vest, hvorfor I kan se frem til mange solrige timer under åben himmel. Terrassen er delvist overdækket, og det er en fordel på de særligt varme dage, såvel som når en sommerbyge passerer forbi. Fortil er der både carport og en grusbeltet holdeplads.

Området her er særligt eftertragtet hos førstegangskøbere, den nystartede familie eller ældre, da I får en overkommelig bolig, der ligger tæt på alle tænkelige bekvemmeligheder. Der er blandt andet et hav af gode daginstitutioner lige rundt om hjørnet, ligesom Sanderumskolen kan nås til fods delvist via stisystemer. Endvidere er I ikke langt fra motorvejsnettet, grønne åndehuller og byens midte, som alt sammen kan nås på cykel, i bil eller med bus i løbet af få minutter.

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: Dragebakken 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

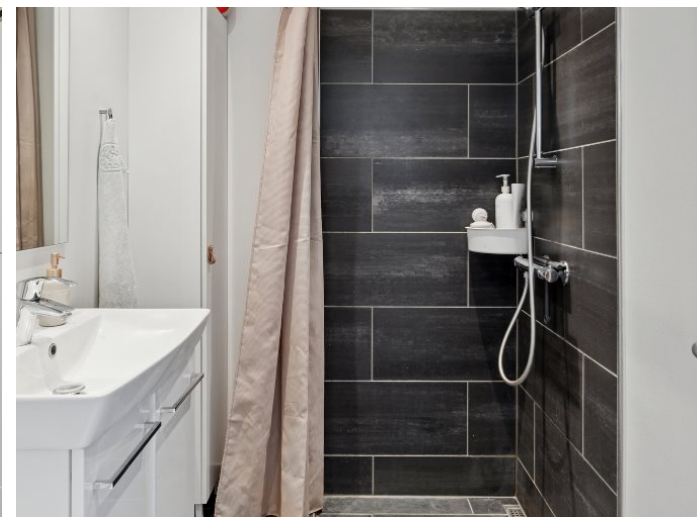
Dato: 11.5.2025



Adresse: Dragebakken 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 11.5.2025



Adresse: Dragebakken 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 11.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dragebakken 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 11fæ Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.: 2624274
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør:	347 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:	28 m ²
-heraf Carport	20 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.10.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.750.000,00
Grundværdi: 1.228.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.400.000,00
Grundlag for grundskyld: 982.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: ELICA
type: Induktion mærke: LEONARD
type: Indbygningsovn mærke: PROGRESS
type: Opvaskemaskine mærke: LEONARD

Medfølger ikke: Alt indhold i skur, 2x vinkøleskabe, vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dragebakken 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100,00 Forbrug: 50,86 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støv

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 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: Dragebakken 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.140,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.599,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 2.874,81	Ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation Jf. hjemmeside	kr. 2.792,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 133,51	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.539,32	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.143 md./ 145.712 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.726 md./ 116.710 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: 11.5.2025. 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 133, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 52-X0003049
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 11.5.2025

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	Anden lånetype	1.545.169,62	1.630.736,04	1.576.233,85	DKK	3,02	96.976,23	27,00	16,63				