

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: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025



Beskrivelse:

Unik bolig med historie og højt til himmels

Denne gamle lægebolig forener klassisk elegance med moderne komfort og ligger på en imponerende grund direkte op mod skov og å lige uden for Bellinge. Her får I en høj og stolt villa med et stilrent og tidssvarende indre, hvor materialevalg og detaljer er nøje gennemtænkt. Huset emmer således af et hjem med personlighed, karakter og solid substans. Derudover er det et energibevidst hjem, som er velisoleret og opvarmet med jordvarme.

I mødes af klassiske detaljer som sildebensparket og franske døre, der skaber en indbydende atmosfære. Hjertet er det rummelige køkken-alrum og den tilstødende vinkelstue, som naturligt samler familien. I stueplan finder I desuden et toilet ved entréen og to værelser, hvoraf det oplagte forældresoveværelse har skabsvæg og eget badeværelse fra 2020 med karbad.

På førstesalen venter yderligere fire værelser, hvoraf et er oplagt som garderobe eller opbevaring, samt endnu et badeværelse. Kælderen tilføjer masser af funktionel plads med hele seks disponible rum og et bryggers, og da der også er egen udgang, er der rig mulighed for hobbyrum, værksted eller hjemmekontor med separat indgang.

Grunden er noget helt særligt, da den er stor, ugeneret og omkranset af skov, så I får fornemmelsen af at være i jeres egen, fredelige verden. Plænen giver plads til leg og haveprojekter, mens terrassen byder på rolige stunder. De omkringliggende træer skaber en naturlig afskærmning og indrammer haven smukt i alle årets sæsoner.

Selvom I befinder jer i fredelige omgivelser med Kratholm Skov og Odense Å som baghave, er I aldrig langt fra det praktiske. Beliggenheden i udkanten af Bellinge, tæt på Bellingebro, Svenstrup og Sankt Klemens, giver jer nem adgang til indkøb, skoler, daginstitutioner og et aktivt foreningsliv. Der er blot 600 meter til Ådalskolen og halvanden kilometer til de omkringliggende bydele, og med motorvejen og Hjallese Station tæt på er I hurtigt videre til resten af landet.

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: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025



Adresse: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025



Adresse: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025



Adresse: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 3al Fangel By, Fangel
BFE-nr.: 2615266
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg og egen brønd
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1954

Arealer*

Grundareal udgør:	8140 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	162 m ²
Kælderareal:	98 m ²
Udnyttet tagetage:	87 m ²
Boligareal i alt:	249 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
-heraf Garage	27 m ²
-heraf Udhus	17 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.1.1954 Dok om hegn, hegnsmur mv
5.2.1954 Dok om oversigt mv, vej mv
2.6.1955 Dok om hegn, hegnsmur mv
12.3.1958 Dok om hegn, hegnsmur mv
17.4.1968 Dok om færdselsret mv
4.6.1968 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
18.3.1970 Dok om forbud mod visse virksomheder mv
28.5.1970 Dok om byggelinier mv Forprioritet
28.5.1970 Dok om adgangsbe grænsning mv Forprioritet
6.4.1977 Dok om adgangsbe grænsning mv Forprioritet
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.178.000,00
Grundværdi: 1.613.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.542.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.290.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Blomberg
type: Køle/frysescab mærke: Samsung
type: Emhætte mærke: Gorenje
type: Ovn mærke: Bosch
type: Induktionskogeplader mærke: Ceran bemærkninger: 2 plader defekte
type: Opvaskemaskine mærke: Aeg
type: Vaskemaskine mærke: Elekrolux
type: Mikrobølgeovn mærke: Melissa

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
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.: 14.400,00 Forbrug: 10.953 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank:

Der forefindes en nedgravet olietank fra år 1973. Tanken er afblændet.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen bevaringsværdi. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Sø- og Åbeskyttelseslinjer:

Ejendommen ligger indenfor en sø- og åbeskyttelseslinje. Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages tilplantninger eller ændringer i terrænet.

Fortsættes på side 5.

Adresse: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.966,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.355,28	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 7.095,09	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation Jf. hjemmeside	kr. 2.792,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 191,75	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. 30.400,36	

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.893 md./ 262.720 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.554 md./ 210.643 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: 10.6.2025. 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: Fangelvej 7, Fangel, 5260 Odense S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0002668
 Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 10.6.2025

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:

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	472.356,04	472.356,04	475.813,69	DKK	2,92	31.630,48	27,25	10.94	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.417.000,00	2.384.889,28	2.362.495,17	DKK	0,03	23.423,93	26,50	3.81	0			

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.