

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 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 18.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa med ideel planløsning i Tornbjerg

Dette hjem er både godt indrettet og løbende vedligeholdt med blandt andet skift til træ/alu-vinduer over flere år, hvor de seneste blev skiftet i 2022. Effektive solceller på taget gør hjemmet energivenligt, og planløsningen er tænkt til børnefamilien med separate børne- og forældreafdeling, hvilket sikrer både privatliv og behagelige fællesarealer. Haven har plads til både afslapning og børneleg, og terrasserne forbinder villaens indre med uderummet.

Det flotte Kvik-køkken er udstyret med elegante fordybninger i de hvide fronter og ekstra skabsplads, da modulet er i XL-modellen. Fra køkkenet er der adgang til et bryggers samt en åben forbindelse til den store stue, som er et indbydende samlingspunkt. Karnappen og dobbeltdøren ud til den lyse og solrige terrasse forener desuden det indre med haven.

Planløsningen er ideel til børnefamilien med separat børne- og forældreafdeling. Forældresoveværelset er placeret helt for sig selv og har eget badeværelse med gulvvarme samt dobbeltdør ud til en terrasse. De øvrige værelser befinder sig i den modsatte ende, hvoraf to ligger ved entréen sammen med endnu et badeværelse, hvilket understreger den funktionelle indretning.

Den rummelige have har både plads til gyngestativ, fodboldmål og et spaområde, samtidig med at den er nem at holde. Udearealet er nemlig velanlagt med et hyggeligt terrassemiljø og et lækkert loungeområde, der er afskærmet af et flot hegn, hvilket skaber en privat og indbydende atmosfære omkring græsplænen.

Tornbjerg ligger centralt nær SDU, det nye OUH og letbanen. Samtidig er området særdeles børnevenligt med trygge stisystemer, og der er dagtilbud, skole og indkøbsmuligheder lige om hjørnet. Rosengårdcentret er blot fire kilometer væk, og centrum nås på 25 minutter på cykel. Motorvejen og ringvejen ligger kun få minutters kørsel fra bydelen, og med skov og sø i nærheden samt flere legepladser i området, har dette sted således det hele, hvis man ønsker at starte en familie eller allerede har små børn.

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 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 18.4.2025



Adresse: Væbnerhatten 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

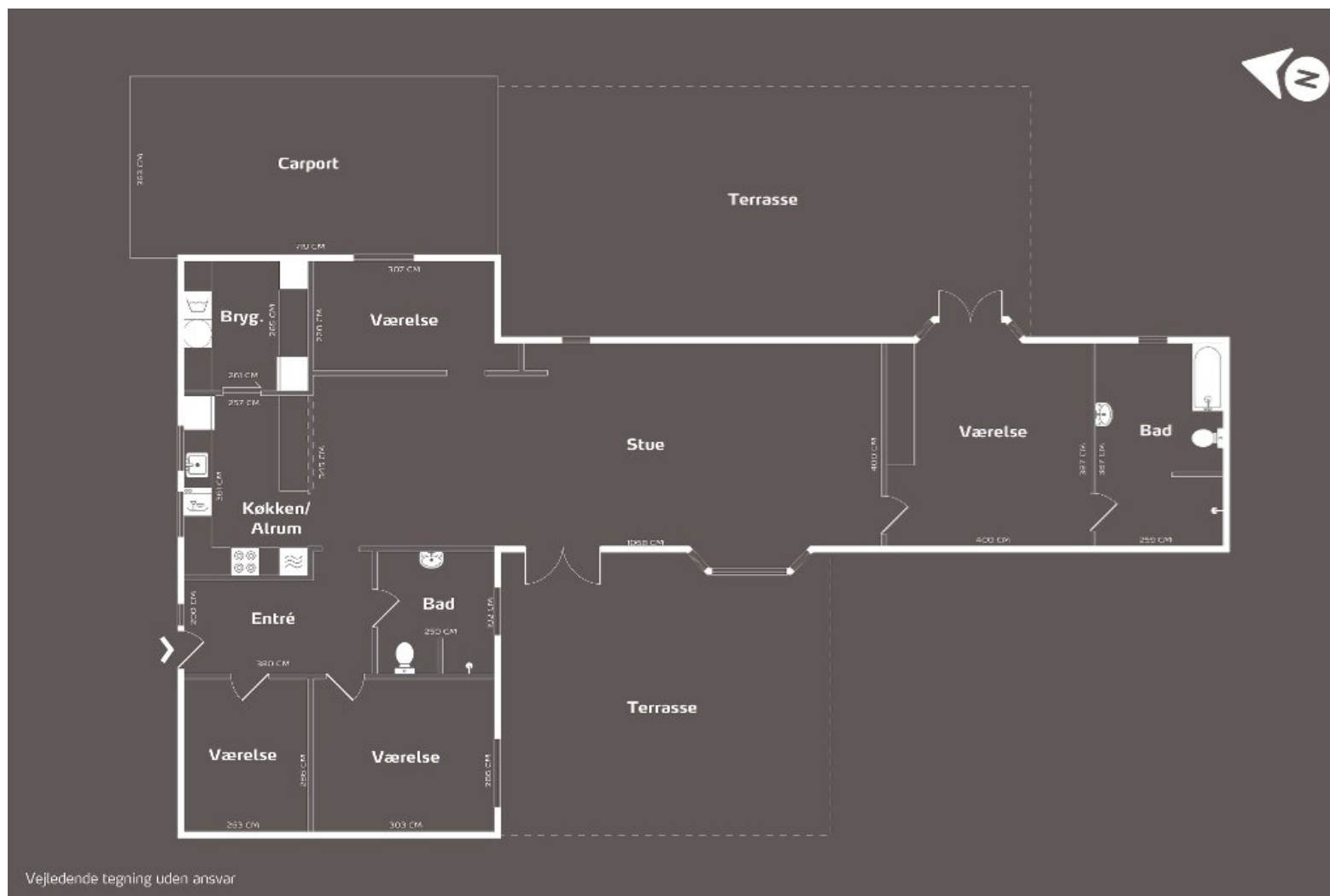
Dato: 18.4.2025



Adresse: Væbnerhatten 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 18.4.2025



Adresse: Væbnerhatten 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 18.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4s Over Holluf By, Fraugde
BFE-nr.: 2652925
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.778.000,00
Grundværdi: 1.445.000,00
Evt. ejerboligværdi: 1.156.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.222.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.156.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	770 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	142 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Carport	20 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
8.2.1996 Dok om gangsti mv, udstykning, Se akt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Viben
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Eico
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Skabsfryser mærke: Miele
type: Kombiovn mærke: Siemens

Køleskab i skur, robotplæneklipper og spa medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Væbnerhatten 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 18.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
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.: 15.000,00 Forbrug: 62,95 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 brand, risiko for stød

Energimærkning: B

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.

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 forurenede 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 kategori x og 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Væbnerhatten 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 18.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.334,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.589,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 5.834,14	Ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation Jf. hjemmeside	kr. 2.792,00	I alt
Grundejerforening	kr. 1.600,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 164,49	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.313,87	

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.594 md./ 199.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.293 md./ 159.516 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: 18.4.2025. 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: Væbnerhatten 180, Tornbjerg, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 52-X0002715
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 18.4.2025

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	Anden lånetype	1.413.000,00	1.413.000,00	987.687,00	DKK	0,50	16.910,80	25,25	2,83				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 beskætning.