

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: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 9.6.2025



Beskrivelse:

Godt indrettet etplansvilla i Vejrup

Ganske tæt på Blommenslyst finder I den hyggelige by Vejrup, hvor I nu kan overtage denne fine etplansvilla på 130 kvm. Planløsningen består af fire værelser, et badeværelse, et bryggers og et køkken i delvis åben forbindelse med den store vinkelstue, hvorfra der er videre udgang til en dejlig udestue. Hertil får I en grund på hele 1.116 kvm med græsplæne og solrige kroge. Endelig kan I se frem til en rolig beliggenhed få kilometer fra Odense og hverdagens fornødenheder.

Køkkenet præsenterer sig ganske nydeligt med hvide fronter og masser af opbevaringsløsninger, og i stuen oplever I en utrolig hyggelig atmosfære. Her er der brændeovn og et gavmildt dagslys, og udestuen skaber en harmonisk sammenhæng mellem opholdsmiljøet og haven.

De fire værelser ligger samlet i husets ene ende sammen med bryggerset og badeværelset, der er særdeles rummeligt med muret bruseniche. Alle værelserne har indretningsvenlige størrelser og indbyggede skabe, og i bryggerset får I endnu mere opbevaringsplads samt egen udgang.

Baghaven vender perfekt mod syd, så I har sol hele dagen, og med talrige bede og en stor græsplæne er der de dejligste rammer til udendørslivet. På de regnfyldte dage kan I nyde haven på en af de overdækkede terrasser, mens I foran ejendommen har en indkørsel, der munder ud i en carport.

Med et hjem i Vejrup er I behageligt omkranset af smuk natur, og I er ganske tæt på Blommenslyst Golfklub. I kan nemt cykle til Bolbro og videre ind til centrum, mens skole, dagtilbud og indkøbsmuligheder også er inden for cykelafstand. Skal I pendle mod Trekantområdet, tager det under ti minutter at komme på E20.

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: Anders Lagoni

Adresse: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 9.6.2025



Adresse: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

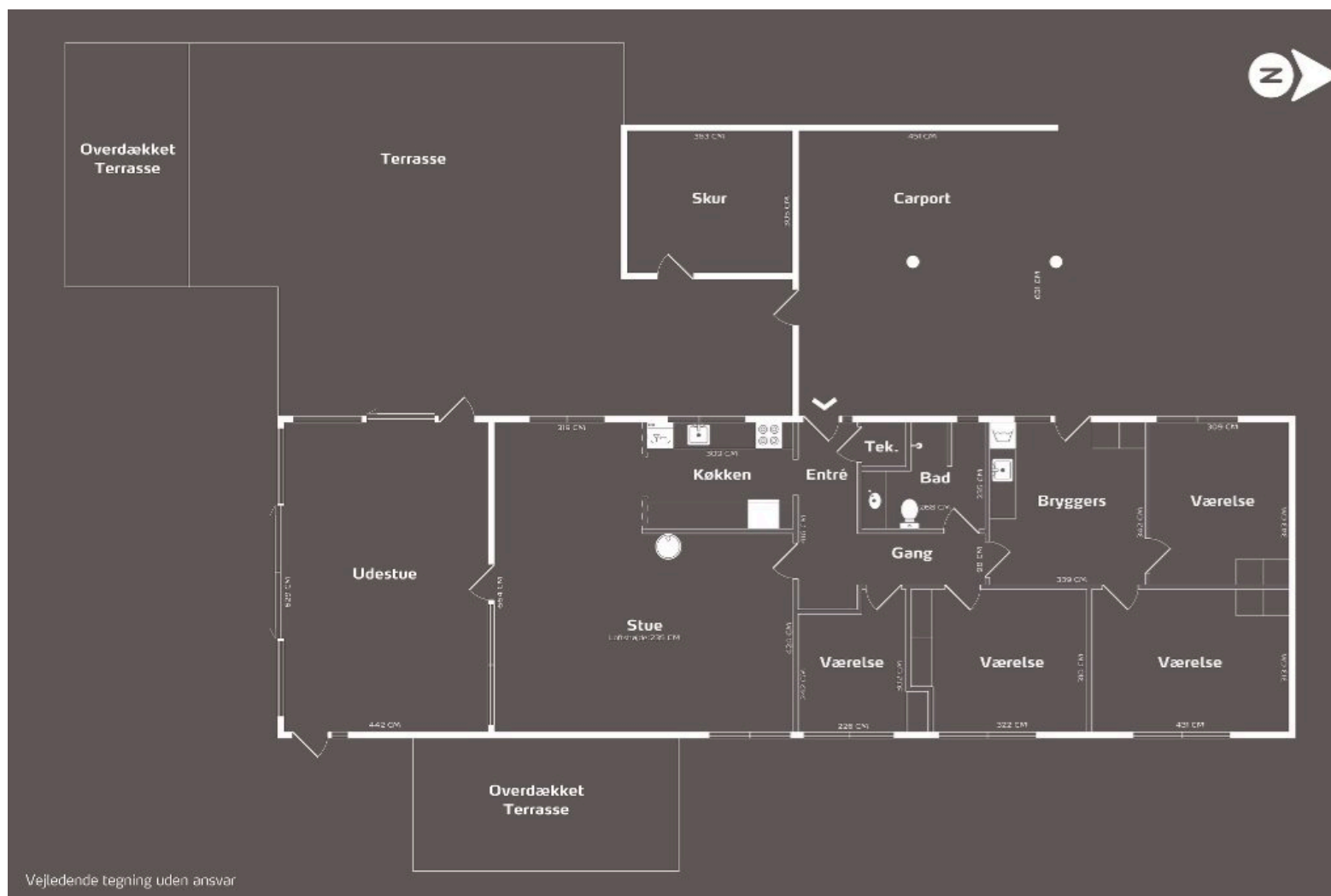
Dato: 9.6.2025



Adresse: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 9.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 9.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4u Vejrup By, Ubberud
BFE-nr.: 2632557
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1963 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.834.000,00
Grundværdi: 868.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.467.200,00
Grundlag for grundskyld: 694.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1116 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	185 m ²
-heraf Carport	14 m ²
-heraf Udestue	31 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
-heraf Udhus	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
tingbog

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.2.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Afventer..

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 9.6.2025

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: Der henvises til bestående forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500,00 Forbrug: 6.022 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe / jordvarme fra 2019

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser at det faktiske elforbrug, både varme og husholdningsel for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 udgjorde kr. 15.237,56

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskattningen 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

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 brændeovn/pejseindsats er fra år UKENDT.

Olietank:

Der forefindes en afblændet nedgravet olietank fra år 1962.

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 forening:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 9.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.482,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.902,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.872,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation, anslået	kr. 2.800,00	I alt
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 150,00	
Skorstensfejning, anslået	kr. 650,00	
Grundejerforeningskontingent 2025	kr. 1.250,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.106,72	

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.084 md./ 145.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.687 md./ 116.242 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: 9.6.2025. 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: Ved Lunden 4, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 56-X0001420
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 9.6.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.