

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: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Idyllisk landejendom i Fangel

Nu kan I overtage denne idylliske landejendom fra 1918, der ligger i naturskønne omgivelser i Fangel. Grunden breder sig over tre hektar, og I får derfor masser af plads at boltre jer på. Indenfor venter en gennemført planløsning, der er ideel til børnefamilien. Planløsningen fordeler sig over et køkken fra 2020, en stor stue, en havestue og et badeværelse foruden et bryggers og seks værelser. Ydermere får I en stor garage og et lækkert værksted, som hobbyentusiasten vil sætte pris på.

Stueplanet råder blandt andet over et moderne køkken fra 2020. Køkken-alrummet bliver et skønt samlingssted for hele familien, mens opholdsstuen også bliver et ideelt sted at slå sig ned til en afslappende stund. Fra entréen kan I tilgå den lyse og imponerende havestue fra 2014, med ovenlysvinduer og store vinduespartier og åbning ud til terrassen.

Huset byder på i alt seks værelser, hvoraf fire af dem er etableret på første sal. De har alle anvendelige og passende størrelser, så I kan indrette jer efter lige jeres behov. Der findes endvidere et badeværelse på begge etager.

Grunden er imponerende, og det er svært ikke at blive begejstret, når man er på stedet. Det store havestykke bagved ejendommen er ideelt til legende børn, mens terrassemiljøet er anlagt meget nydeligt med rum til havemøbler. Garagen og værkstedet er blot prikken over i'et, mens der også er et disponibelt rum til eksempelvis opbevaring.

I bor kun få hundrede meter fra den lokale fodboldbane og daginstitution, mens der også kun er 100 meter til busstoppestedet. Indkøbsmuligheder findes i Bellinge en kort køretur væk i bil, mens skolen kan nås efter kun to og en halv kilometer. Den store force er dog udsigten, nemlig det åbne udsyn over marken ned mod skoven.

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: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025



Adresse: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025



Adresse: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 38i	30011 m ²	0 m ²
Areal i alt	30011 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	144 m ²	189 m ²
Nr. 3 Tiloversbleven landbrugsbygning	144 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	288 m ²	189 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Forsikringer

Forsikringsoplysningerne for stuehus fremgår af salgsoptstillingen.

Udover forsikringsoplysningerne i salgsoptstillingen kan forsikringerne yderligere specificeres således:

Selskab:

Øvrige bygninger:

Bygning nr. jf. BBR:	Dækning:
Nr. 1	Fuld- og nyværdiforsikret
Nr. 3	Fuld- og nyværdiforsikret

Øvrige bemærkninger:

Have og gårdsplads - Forsikringssum kr. 107.164

Uspecificerede bygninger og anlæg - Dagsværdi med sum kr. 53.582 pr. bygning pr. skade

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende Besætning og beholdninger: Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk ☒ Ja ☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at oplysningen foreligger ikke.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at Der er ikke jagt på jorden og hvis der er så tilkommer det forpagteren, hvilket han ikke gør brug af pga. omkringliggende boliger.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at oplysningen foreligger ikke.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning oplysningen foreligger ikke.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at aftalen er mundtlig imellem sælger og forpagter af jorden. Aftalen er en 1-årig periode fra september-september. Jorden har været forpagtet ud i sælgers ejertid, og har siden år 2001 være drevet som økologisk landbrug uden sprøjtemidler.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ingen

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der inden momsreguleringsforpligtigelse er.

Adresse: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 38i Fangel By, Fangel
BFE-nr.: 2615609
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1918 / 1999

Arealer*

Grundareal udgør: 30011 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 144 m²
-heraf Udestue 29 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 74 m²
Boligareal i alt: 189 m²
Andre bygninger: 144 m²
-heraf Tiloversbleven
landbrugsbygning 144 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.342.000,00
Grundværdi: 1.233.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.873.600,00
Grundlag for grundskyld: 986.400,00

* 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: Siemens bemærkninger: Specialbygget m. motor
type: Komfur mærke: Blomberg bemærkninger: Af ældre dato
type: Indbygningsovn mærke: AEG bemærkninger: Damp + kombiovn
type: Køleskab mærke: AEG bemærkninger: Sælger fjerner nuværende og indsætter nyt AEG ved overtagelse.
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG

Medfølger ikke: Quooker og vandbehandlingsanlæg. Havetraktor med tilbehør kan forhandles.
Medfølger: Gardiner, div. udvalgte loftslampee og vægreol i lagerrum - Køleskab i kælder kan medfølge

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.1.1949 Dok om byggelinier mv (dagb.nr.4065)
28.6.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 10G,
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700,00 Forbrug: 82,81 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers aktuelle forbrug af varme er i år 2023 opgjort til kr. 17.639,63

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Landbrugspligt:

Der er pålagt landbrugspligt på ejendommen.

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 kategori 5 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Beskyttet sten- og jorddiger:

Der forekommer beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen.

For at beskytte de tilbageværende sten- og jorddiger er de beskyttet imod ændringer i tilstanden - jævnfør [museumslovens § 29a](#).

Kirkebyggelinie:

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinie.

Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Andre informationer:

Der foreligger sælger bekendt ikke miljøtilsynsrapport fra kommunen. Sælger er ikke bekendt med tilskudsordninger.

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: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.555,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.622,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.250,00
Husforsikring	kr. 7.324,70	Berigtigelse herunder udarbejdelse af skøde, refusionsopgørelse mv.	kr.	10.000,00
Renovation	kr. 2.647,00	I alt	kr.	3.427.250,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 239,09			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.388,15			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.780 md./ 225.358 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.045 md./ 180.535 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: 27.3.2025. 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

Adresse: Fangel Bygade 14, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 52-X0002659
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 27.3.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	1.045.457,29	1.046.543,07	1.046.543,07	DKK	1,65	59.839,96	25,25	13,22				

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 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 beskatning.