



REAL

Vendersvej 22, 5000 Odense C

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	78
Kontantpris	1.845.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.917	Grund m2	413
Byggear	1948	Energimærke	D

Sagsnr. **541H5351**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025



Beskrivelse:

SKØN, UGENERET VILLA MED DEJLIG UDESTUE

I bunden af en U-vej, ugeneret af trafik og støj, ligger denne velindrettede villa på 78 boligkvadratmeter med skøn udestue på 19 kvadratmeter, der fungerer som et ekstra opholdsrum året rundt. Her bor du i et roligt kvarter med børnehuse, indkøbsmuligheder, grønne parker og fritidsaktiviteter lige i nærheden. Huset ligger kun en kilometer fra Skibhusskoven, og på blot syv minutter når du Odense Havnebad. Du kan nemt cykle til Odense centrum, hvor Letbanen, busser og Banegården giver adgang til resten af byen og landet.

Ved indgangen er der overdække og to separate døre. Den ene leder dig ind i et praktisk bryggers med god bordplads, vaskemaskine, tørretumbler og fryser. Herfra træder du direkte ind i det lyse og moderne køkken fra det tyske mærke Rotpunkt, der byder på gode opbevaringsløsninger i form af skuffer og skabe. Fra bryggerset er der ligeledes adgang til et fint værelse.

Den anden dør fører ind til entréen, hvor du straks har badeværelset til venstre. Badeværelset er pænt og funktionelt med lyse fliser, væghængt toilet, lyst vaskemøbel og bruseniche bag glasafskærmning.

Stuen byder på smukt, afhøvlet og lakeret trægulv. Herfra er der adgang til den fantastiske udestue – et rum med store vinduespartier hele vejen rundt, elegant gulv og en stemningsskabende pillebrændeovn, som gør ophold her muligt året rundt. Her er plads til spisebord, lænestole og rolige stunder med udsigt til haven.

Fra stuen er der adgang til yderligere to værelser. Det ene værelse har indbyggede skabe og begge har en god størrelse.

Udendørs får du mange muligheder. Her er både et værksted og flere skure – oplagt til opbevaring, værktøj og piller til brændeovenen. Her er også en carport.

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: Jesper Hviid



Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025

Haven er nem at holde og helt ugeneret. Den store fliseterrasse løber nærmest hele vejen rundt om huset, og der er flere steder at sidde og nyde solen. Her er en græsplæne, enkelte højbede, blomstrende buske og grønne hjørner – nok til at skabe en fredfyldt atmosfære, men ikke mere, end at det er til at overskue.

Her får du en indflytningsklar villa med god plads, fleksibel indretning og en udestue, der føles som en ekstra stue – perfekt til dig, der ønsker fredelige omgivelser tæt på byens liv.

Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Udestue



Udestue

Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

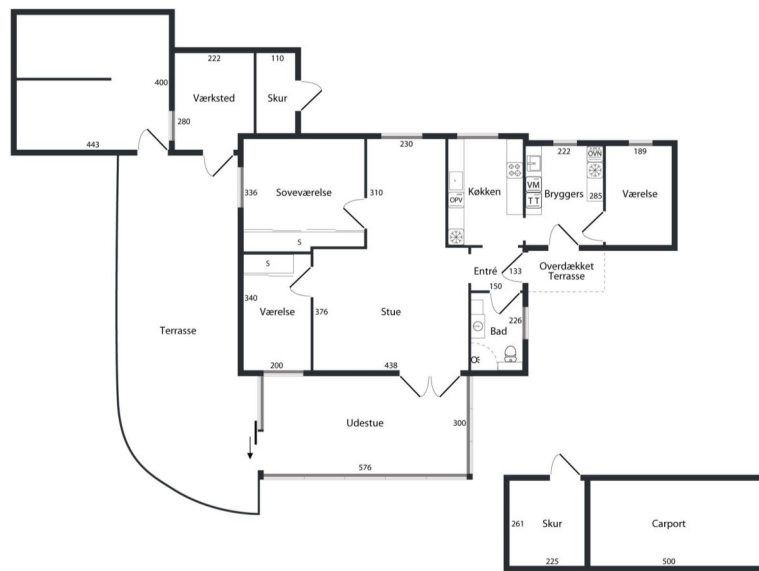


Terrasse

Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

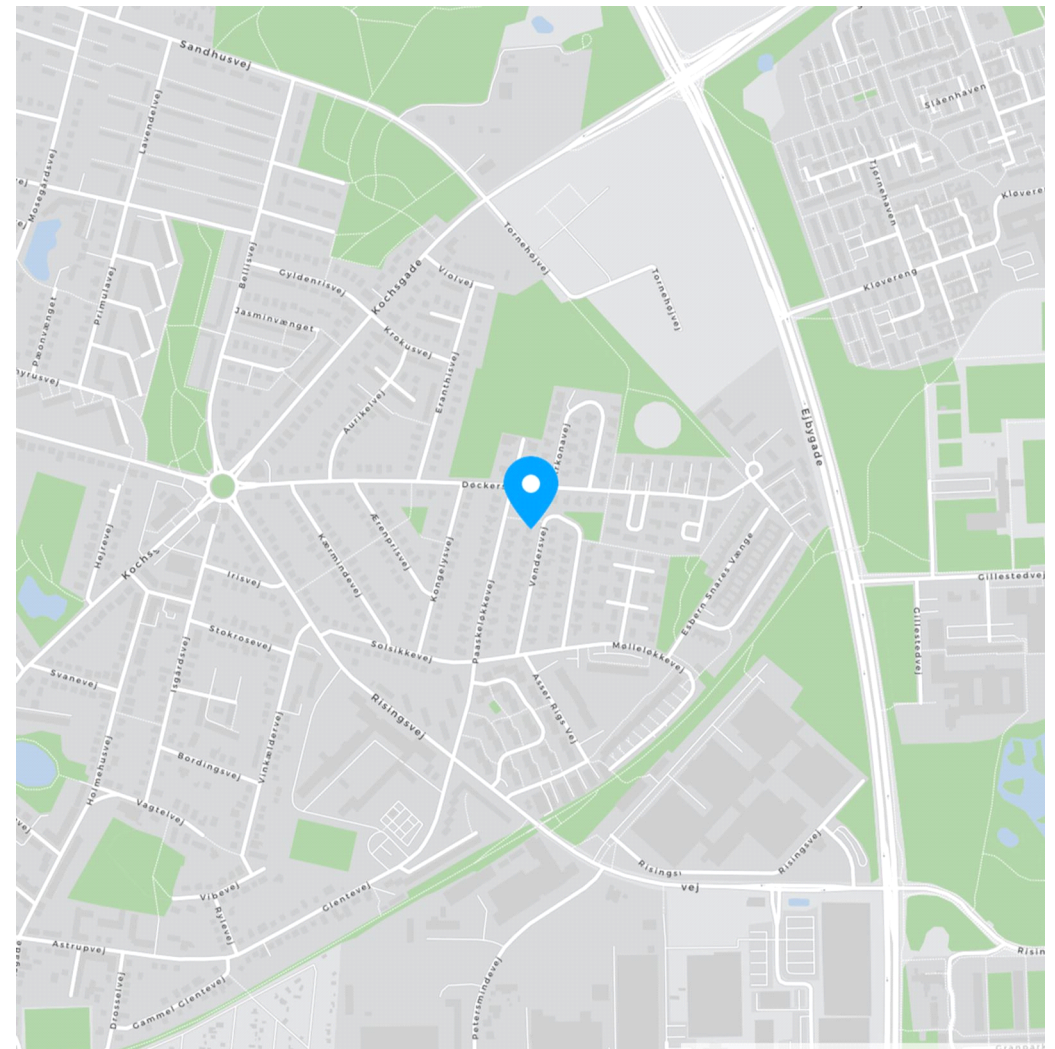
Dato: 12.08.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR



BOLUFOTO™





Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 9 ao Skt. Jørgensmark, Odense Jorder
BFE-nr.: 5461753
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1948

Arealer*

Grundareal udgør: 413 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 97 m²
- heraf Udestue 19 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 78 m²
Andre bygninger: 49 m²
- heraf Carport 23 m²
- heraf Udhus 26 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Døckerlundsvej - Mølleløkkevej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

F25 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F25 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.814.000 kr.
Grundværdi: 1.452.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.451.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.161.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Rotepunkt), Kogeplade (Rotepunkt), Ovn (Miele), Køle-/fryseskab (Liebherr), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Mikrobølgeovn (Sharp)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Concordia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug: 15,75 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum i 2024 var kr. 6.924,3,- jf. årsopgørelsen

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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 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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.401	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	6.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	3.683	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	1.867.231
Skorstensfejer	kr.	2.347			
Rottebekæmpelse	kr.	155	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 22.999

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.978 md./ 119.741 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.006 md./ 96.076 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: 11.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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>



Adresse: Vendersvej 22, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 541H5351
Ejerudgift/md.: kr. 1.917

Dato: 12.08.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg