



REAL

Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.223	Grund m2	2.142
Byggear	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **541H5178**

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: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

SKØN FAMILIEVILLA PÅ STOR GRUND MED MULIGHED FOR KØB AF YDERLIGERE JORD

Er drømmen et hus på landet? Og må moderne komfort gerne følge med? Så tag et kig på denne flotte villa. Den ligger på en 2.142 m² stor grund, og planløsningen er perfekt til en familie: forældreafsnit i den ene ende af huset og børneafsnit i den anden ende. Ude venter haven med flere terrasser, pool og dobbeltgarage som er integreret i huset. ?

Beliggenheden bliver ikke bedre, hvis man ønsker landlige omgivelser, tæt på alt hvad man har brug for i hverdagen. Der er flere gode supermarkeder i Bullerup 3,5 kilometer fra adressen. Til skolen tager det et kvarter på cykel, og der er samme afstand til en daginstitution. Desuden er der i bil blot 20 minutter til Odense bymidte.

Huset er fra 2018, men faktisk har der været bygget på grunden siden 1777. Overalt er der indlagt gulvvarme, mens der i alle værelser og opholdsrum er flotte trægulve. Loftet rummer et uudnyttet areal.

I køkken-alrummet er der åbnet op til kip, og fra ovenlysvinduerne strømmer lyset ind. Elementer fra Schmidt Køkken har skabt et skønt opholdsmiljø med kogeø og skabsvæg. Desuden er der fra rummet døre til et kontor, et depot samt bryggers med vaskefaciliteter. Fra alrummet kan man desuden slå dørene op til terrassen.

Stuen ligger i åben forbindelse med køkken-alrummet, og kvadratmeterne kan let arrangeres med et sofahjørne. Via et højt vinduesparti er der også her adgang til udearealet.

Fra stuen er der en dør til forældreafsnittet, hvor man nyder godt af et walk-in-closet samt et lækkert badeværelse med glasafsikret bruseniche. I den anden ende af huset, ved entréen, ligger to værelser sammen med endnu et brusebadeværelse.

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: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025

Haven byder på en pool og flere gode terrassemiljøer, hvoraf én ligger hævet i baghaven med udsigt over de åbne marker, og en anden ligger med direkte adgang fra køkken-alrum - det giver masser af muligheder for at nyde udelivet sommeren igennem.

Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025



Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025



Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

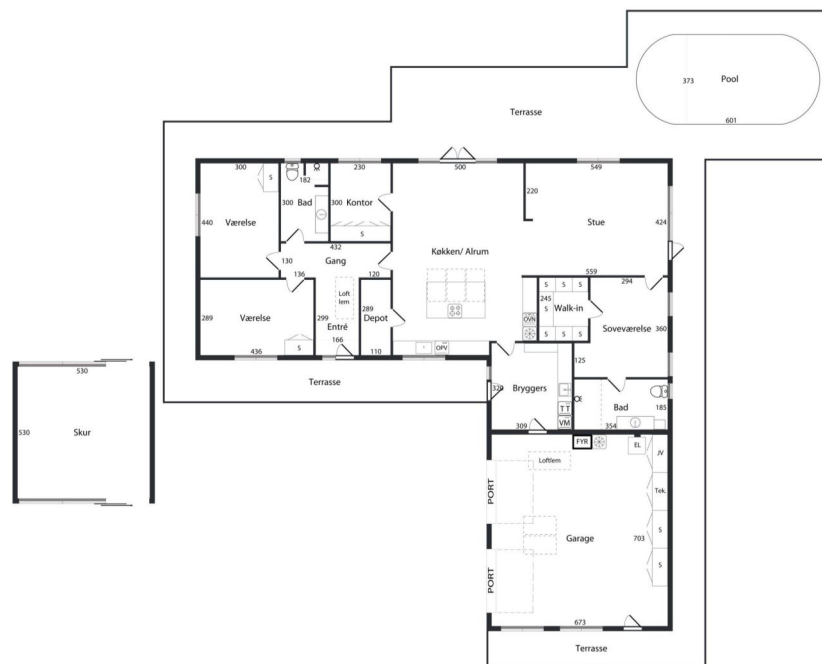
Dato: 03.12.2025



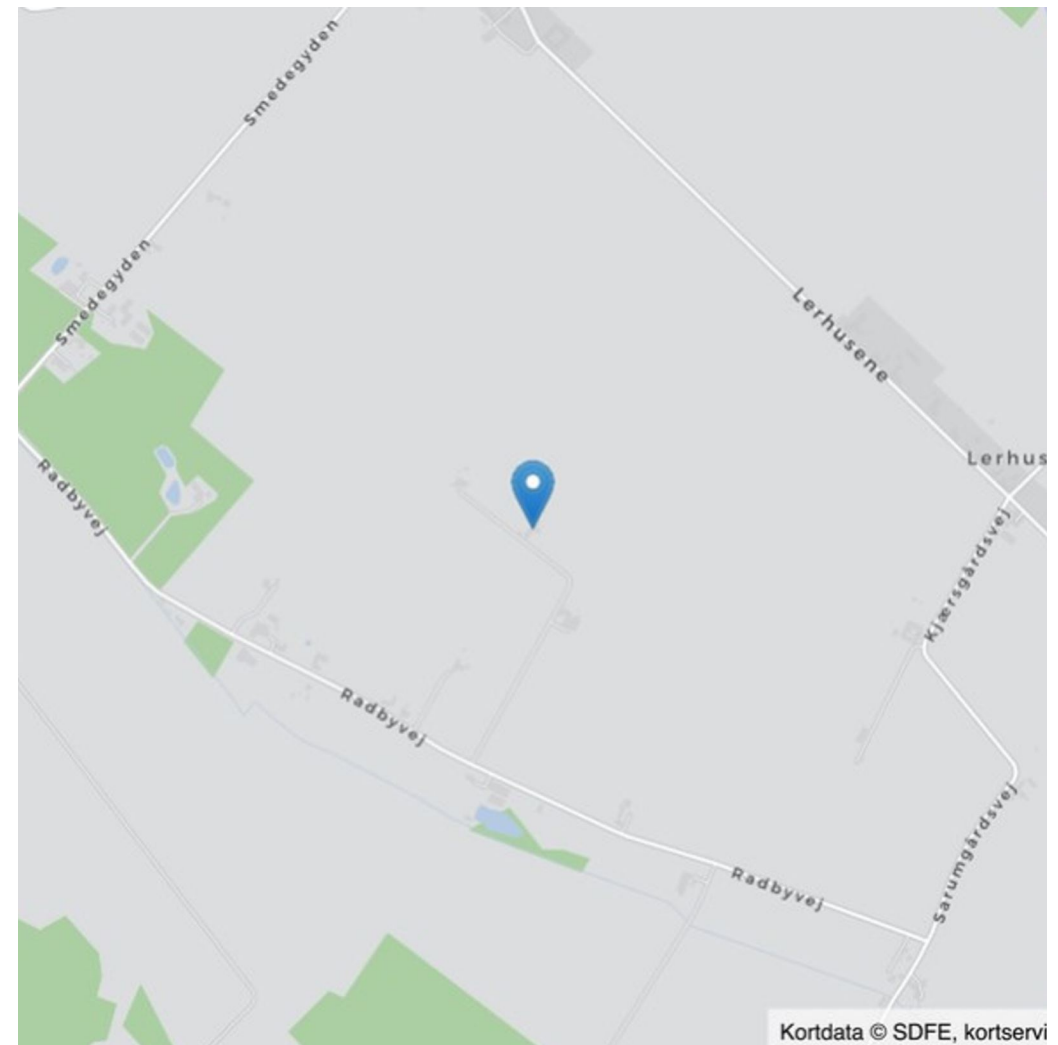
Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOBYN





Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	9 d V. Kærby By, Agedrup
BFE-nr.:	2641826
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varminstallation:	Jordvare
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.490.000 kr.
Grundværdi:	1.018.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.792.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	814.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.142 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	56 m ²
Garage:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.10.1992 lbnr. 58202-34 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Yderligere tekst 34_C-K_249
Nr. 2 lyst d. 19.06.2007 lbnr. 43682-34 Tillægstekst Dok om spildevandspumpe med
tilbehør mv Filnavn: 34_B-K_679

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023 (forslag)

Spildevandsplaner:

- SO

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Silverline), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens),
Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Mikrobølgeovn (Ekstramodel)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.598 Forbrug: 1.999,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Vejstatus:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.



Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.239	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	4.642	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.721
Husforsikring	kr.	4.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	4.532.571
Rottebekæmpelse 205, anslået	kr.	240			

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

26.671

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.576 md./ 282.909 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.133 md./ 229.596 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: 03.12.2025
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.



Adresse: Radbyvej 72, Radby, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 541H5178
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 03.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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