

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: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 49-X0003239
Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025



Beskrivelse:

Charmerende muremestervilla med eminent have

Holder I af klassisk, dansk arkitektur? I så fald er denne ejendom i Odense M lige noget for jer. Her er tale om en solid og charmerende muremestervilla fra 1952, der byder på tre etager, inklusiv kælder. Boligen fremtræder i velholdt stand, og der er samtidig mulighed for at sætte et personligt præg på jeres kommende hjem. Med til huset følger en fantastisk have, som danner ideelle rammer for udelivet.

Størstedelen af villaens stueplan er dedikeret til opholdssektionen, der udgøres af et spisekøkken og en stue. Det funktionelle køkken er holdt i et enkelt, hvidt design fra HTH, og der er fin plads til det lange spisebord. Såvel stuen som flere af boligens øvrige rum har pænt trægulv, og her er franske døre ud til haven.

Stueplanet indeholder endvidere en entré og et badeværelse, og på førstesalen er der værelsesafdeling. Denne udgøres af to rummelige soveværelser og et værelse samt et ekstra køkken og et toilet. Sidstnævnte er oprindeligt et brusebadeværelse, og bruseren kan nemt genmonteres. I kælderen er der vaskerum og yderligere fem disponible rum, som giver bonuskvadratmeter til alt det praktiske.

Den store have prydes af forskellige træer og buske, og den har mange små hyggekrege, så I frit kan vælge mellem sol og skygge. Bagerst i haven er der et drivhus, og mod syd får I glæde af en fliseterrasse med grillhus. I forhaven er der tillige en solkrog, og ejendommen har derudover carport og skur.

Huset ligger for enden af et børnevenligt, lukket vænge og direkte op til en hyggelig, lille park. Her er et godt naboskab, som udmønter sig i form af julekomsammen og gadefester. Fra adressen er der blot få hundrede meter til Ejerslykkeskolen, og lige ved skolen er der børnehus. I har ligeledes gåafstand til Rosengårdcentrets brede butiksudvalg og biograf, og cykelturen til bymidten tager under ti minutter.

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: Martin Erik Lehmann

Adresse: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 49-X0003239
Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025



Adresse: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 49-X0003239
Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025



Adresse: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 49-X0003239
Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025



Adresse: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 49-X0003239
Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1yq Kragssbjerg, Odense Jorder
BFE-nr.: 5466824
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.327.000,00
Grundværdi: 1.950.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.661.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.560.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	671 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	61 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
-heraf Drivhus	6 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	5 m ²
-heraf Faldefærdig bygning	10 m ²
-heraf Carport	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.7.1934 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
22.1.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
7.6.1948 Pligt til at pålægge 1A visse servitutter
27.5.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
Lokalplan, vedtaget - Seniorbofællesskab v. Rødegårdsvej (boliger, off. friareal)
Kommuneplan, vedtaget - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan, vedtaget - Munkebjergkvarteret
Kommuneplan, vedtaget - Øksnebjergvej
Kommuneplan, vedtaget - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Kommuneplan, forslag - Forslag til Kommuneplan 2024-2036
Kommuneplan, forslag - Øksnebjergvej
Kommuneplan, forslag - Munkebjergkvarteret
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: L.G.
type: Fryser mærke: bemærkninger: Den ene af 2
type: Emhætte mærke:
type: Komfur mærke:
type: Ovn mærke: Bosch
type: Keramiske kogeplader mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 49-X0003239
Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekorbrug i 2024 var kr. 13.914,28,-.

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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 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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Adresse: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 49-X0003239
 Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.574,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.892,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Lærerstandens Brandforsikring	kr. 5.290,16	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 134,13	I alt
Renovation Jf. takstblad 2025, Odense Renovation	kr. 2.792,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.682,45	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.856 md./ 262.272 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.523 md./ 210.280 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: 13.6.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ravnebjergvænget 12, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 49-X0003239
 Ejerudgift/md.: kr. 2.557

Dato: 13.6.2025

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

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	1.583.000,00	1.583.000,00	1.020.813,38	DKK	1,00	24.555,48	25,67	7.83				