

# 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: Rosenørnsvej 7, 5230 Odense M  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025



## Beskrivelse:

### Flot istandsat villa med tre brugbare etager

Det er en flot og stemningsfuld bolig, som nu udbydes til salg på Rosenørnsvej. Her er tale om en villa fra 1936, som rummer tre brugbare etager, inklusiv kælder. Med undtagelse af sidstnævnte, er hele hjemmet istandsat fra 2020 til 2024, og der er valgt materialer fra øverste hylde. Huset har eksempelvis Rationel-vinduer, og såvel badeværelset som gæstetoiletet er udført i italienske klinker. Et eksklusivt Svane-køkken danner fornemme rammer for madlavningen i køkken-alrummet, hvorfra der er direkte udgang til havens hævede terrasse.

Boligens originale døre og trægulve er respektfuldt bevaret, hvilket fjører masser af charme til hjemmet. Det samme kan siges om palævinduerne, der pryder det store køkken-alrum. Køkkenet er i massivt, bejdet eg og har Dekton-bordplade samt Quooker i bruneret messing. Fra køkken-alrummet er der åben forbindelse til stuen, som er hyggelig og indretningsvenlig.

Tre af villaens fire værelser findes på førstesalen. Bemærk her den højloftede hall med den buede trappe, der leder op til etagen. Et af værelserne heroppe har walk-in-closet, mens et andet har altan. Førstesalen indeholder tillige det istandsatte badeværelse, og der er endnu et badeværelse i kælderen. Denne har derudover bryggers og flere gode bonusrum.

Den dejlige baghave omgives af hæk, og herude får I som sagt glæde af den hævede terrasse. For terrassen er der benyttet hårdttræ og hærdet glas, og den kan nemt møbleres med spisebord og loungehjørne. I haven er der også en fliseterrasse, og begge terrasser byder på aftensol. Med til ejendommen følger endvidere en muret garage med et nyere tag fra 2025.

Beliggenheden er en kvalitet i sig selv, for I bosætter jer på en rolig villavej i Munkebjergkvarteret. Det eftertragtede område huser alle hverdagens nødvendigheder, såsom skole, dagtilbud og indkøbsmuligheder, og nabolagets grønne oaser tæller Munkedammen og Munke Mose. Fra adressen er der i øvrigt heller ikke langt til Odense centrum, som nås på en ganske kort cykeltur.

## 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Erik Lehmann

Adresse: Rosenørnsvej 7, 5230 Odense M  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025



Adresse: Rosenhørnsvej 7, 5230 Odense M  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025



Adresse: Rosenhørnsvej 7, 5230 Odense M  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025



Adresse: Rosenørnsvej 7, 5230 Odense M  
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Odense  
 Matr.nr.: 2oh Hunderup, Odense Jorder  
 BFE-nr.: 5467397  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Vandcenter Syd  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Offentlig kloak  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1936

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 524 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 85 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 85 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 75 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:     | 160 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 15 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage         | 15 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

5.7.1932 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 24.2.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
 18.9.1968 Byplanvedtægt  
 Lokalplan - Et område mellem Bøggildsvej, Fengersvej, Rosengårdsvej, Rosenørnsvej  
 (Munkebjergskolen)  
 Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032  
 Kommuneplan - Munkebjergkvarteret  
 Kommuneplan - Rosengårdsvej  
 Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 4.811.000,00  
 Grundværdi: 2.355.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.848.800,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.884.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline  
 type: Kogeplade mærke: Witt  
 type: Ovn mærke: Gram  
 type: Køleskab mærke: Bauknecht  
 type: Opvaskemaskine mærke: Gorenje  
 type: Skabsfryser mærke: Bauknecht  
 type: Tyverialarm mærke: bemærkninger: Dog uden opkald til alarmcenter, men opkald til eget tlf.nr.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rosenørnsvej 7, 5230 Odense M  
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.786,00 Forbrug: 101,15 GJ Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 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 kategori 5 og der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

Adresse: Rosenørnsvej 7, 5230 Odense M  
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025

| Ejerudgift 1. år:                     | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                     | kr. 19.628,88 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundskyld 2025                       | kr. 10.739,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Husforsikring GF Forsikring, pr. 2024 | kr. 6.549,39  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Skadedyrsbekæmpelse 2025              | kr. 126,08    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Renovation Jf. 2025 takstblad         | kr. 2.792,00  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ejerudgift i alt 1. år:               | kr. 39.835,35 | 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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.375 md./ 412.494 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.563 md./ 330.754 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: 20.6.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rosenørnsvej 7, 5230 Odense M  
 Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 49-X0002979  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.320

Dato: 20.6.2025

**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 |
|-----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 4,00               |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |
| TOTALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 5,00               |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |