

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: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025



Beskrivelse:

Dejligt enderækkehus i Odense M

Nu kan I få fingrene i dette velholdte og veldisponerede enderækkehus, som er placeret i et roligt og børnevenligt kvarter i Odense M. Rækkehuset har en fordelagtig placering takket være den korte afstand til hverdagens bekvemmeligheder. Boligen egner sig med sin gode planløsning perfekt til parret uden børn såvel som til den nystartede familie. Med i købet følger en privat have og en carport. Velkommen til.

Den indbydende og lyse stue er hjemmets centrale rum, som I kan indrette efter lige jeres behov. Bemærk, at der er afhøvlet gulve samt skiftet vinduer i 2024. Både hoveddøren og kælderdøren er også skiftet samme år. Køkken-alrummet har en skøn atmosfære og direkte adgang til den overdækkede terrasse.

Bevæger I jer op på første sal finder I tre værelser i varierende størrelser foruden et badeværelse med brus. I kælderen har I to brugbare disponible rum foruden et praktisk vaskerum, hvor der kan installeres vaskefaciliteter.

Haven er både privat og sydvendt, hvilket sikrer jer optimale solforhold gennem hele dagen. Her kan børnene boltre sig på plænen, mens I kan slå jer ned på den overdækkede terrasse. Terrassen har desuden fået en mindre opdatering i 2024.

I bosætter jer i et roligt og trygt kvarter, da vejen er blind og dermed ganske børnevenlig. Herfra er der kort afstand til flere indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner. Ydermere kan I gå til Rosengårdcentret på omkring ti minutter, hvor der venter adskillige shoppingmuligheder, biograf og mange spisesteder, ligesom I via letbanen lige foran centret nemt kommer rundt i resten af Odense.

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: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025



Adresse: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025



Adresse: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025



Adresse: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
 Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Odense Kommune
 Matr.nr.: 1TX Kragssbjerg, Odense Jorder m.fl.
 BFE-nr.: 5466727 m.fl.
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Vandcenter Syd
 Vej: Offentlig vej og privat fælles vej
 Kloak: Offentlig kloak
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.671.000,00
 Grundværdi: 1.670.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.136.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.336.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	316 m ²
- heraf vej:	15 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	58 m ²
Kælderareal:	49 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.7.1934 Dok om kloaksystemet mv
 19.10.1950 Dok om fælles brandmur/gavl mv, Vedr 1TX
 19.10.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1MY
 19.10.1950 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv, Vedr 1MY
 16.7.1951 Dok om forbud mod ændr af facaderne mv, Vedr 1TX
 2.1.1968 1TX og 7ÆÆ skal stedse have samme ejer
 25.5.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 7ÆÆ
 12.1.1982 Dok om carporten i skellet mv
 Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
 Kommuneplan: Munkebjergkvarteret
 Kommuneplan: Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023

Garage:

Der medfølger tinglyst garage på 33 m2. Matrikelnr.: 0007ææ.
 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: Køle-/fryseskab mærke: Blomberg
 type: Komfur mærke: Voss
 type: Ovn mærke: Voss bemærkninger: Ovnens lås kan ikke låse.
 type: Emhætte mærke: Kvik
 type: Opvaskemaskine mærke: Asko
 type: Vaskemaskine mærke: Logik
 type: Tørretumbler mærke: Candy

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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.: 15.300,00 Forbrug: 104,1 GJ Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 stød

Energimærkning: E

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.

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje.

Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Adresse: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
 Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.897,68	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.615,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Købstædernes Forsikring	kr. 5.134,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skadedyrsbekæmpelse 2023	kr. 92,50	I alt
Renovation Jf. takstblad, 2025	kr. 2.792,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.531,18	

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.600 md./ 151.205 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.101 md./ 121.210 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: 26.6.2025. 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: Øksnebjergvej 1, 5230 Odense M
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 49-X0002310
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 26.6.2025

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: