



Avlskovvej 26 del 2.

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	759
Kontantpris	1.250.000		
Udbetaling	65.000		
Ejerudgift	839		

Sagsnr. **540W6650**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

RealMæglerne Odense ApS

CVR-nr. 38675079

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C

Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/odense

REAL

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: Avlskovvej 26 - del 2., 5220 Odense SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.250.000

Sagsnr.: 540W6650
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 02.07.2025



Beskrivelse:

Unik mulighed for at bygge drømmehuset i fantastiske omgivelser.

Nu er det muligt at bygge sit drømmehus på den sidste grund i det eftertragtede nybyggerområde Åbrinken. Hjørnegrunden er placeret tæt på byen, og samtidig befinder man sig midt i en oase af natur, dyreliv og ro.

Med lige under 2,5 km til Rosengårdcentret er du altid tæt på by- og kulturliv, shopping- og indkøbsmuligheder. Herfra kan du tage Odense Letbane, der kan tage dig i retning af Syddansk Universitet eller ind til centrum af Odense, Odense Banegård og hele vejen videre ud til Tarup Centeret.

Hjørnegrunden ligger med kort afstand til ringvejen O3, og dermed kan du som bilist hurtigt komme rundt og nå motorvejen, hvis du f.eks. pendler eller ofte besøger familie og venner, der bor længere væk.

I nærområdet findes flere forskellige børnehaver og skoler og et væld af legepladser. For børnefamilien er der altså mange fordele ved at bygge drømmehuset på netop denne grund. Lige overfor den smukke grønne grund ligger der en skøn lille sø, der emmer af idyl og inviterer nabolagets beboere til at slå sig ned og nyde naturen. Området er et nybyggerkvarter hvor mange lige er flyttet til, hvilket giver et stærkt fællesskab for både børn og voksne. Da de forskellige veje, der leder hen til grunden, er lukkede, er området generelt fredeligt og roligt, og yderst familievenligt.

Med kun en kort gåtur kommer du hurtigt endnu længere ud i naturens fredfyldte omgivelser. Kohaveskoven, et stort fantastisk naturområde, rummer både skov, store græsarealer og smukke Lindved Å. I skoven er der gode gå- og løberuter samt områder med bålplads, hvor du, din familie og venner kan mødes.

Grundens ca. 759 kvm og placering er ideel for dig, der har store drømme for din fremtidige bolig, og for dig, der ønsker fordelene ved en central placering i Odense med naturens ro og idyl lige uden for døren.

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: Jannick Willumsen

Adresse: Avlskovvej 26 - del 2., 5220 Odense SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.250.000

Sagsnr.: 540W6650
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 02.07.2025





Adresse: Avlskovvej 26 - del 2., 5220 Odense SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.250.000

Sagsnr.: 540W6650
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 02.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	13 k Ejby, Odense Jorder
BFE-nr.:	5465333
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Endnu ikke tilsluttet
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Endnu ikke tilsluttet

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.075.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	860.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	759 m²
- heraf vej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1876 lbnr. 924687-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Akt i arkiv B
Nr. 2 lyst d. 17.07.1937 lbnr. 924688-34 Tillægstekst Byplanvedtægt, Akt i arkiv B
Nr. 3 lyst d. 09.08.1995 lbnr. 102494-34 Tillægstekst Dok om elektrificering mv, Se akt
Nr. 4 lyst d. 23.01.2014 lbnr. 1005108108

Lokalplan:

Herluf Trolles Vej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Forslag til Kommuneplan 2024-2036
Herluf Trolles Vej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

Ingen

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åbrinken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Ja, kr. 5.000
I form af: Anden hæftelse

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået da grunden er under udstykning og endnu ikke vurderet. Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning herom hos egen rådgiver.

Der henvises til side 5

Adresse: Avlskovvej 26 - del 2., 5220 Odense SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.250.000

Sagsnr.: 540W6650
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 02.07.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Køber står selv for alle byggemodnings- og tilslutningsomkostninger til grunden.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 47.288 heraf moms kr. 9.458

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.013 heraf moms kr. 4.603

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 81.113 heraf moms kr. 16.223

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 40.900 heraf moms kr. 8.180

Vand: Udover tilslutningsbidraget anslået kr. 47.287,5,- skal der forventes udgifter til VVS-arbejde til etablering af privat jordledning til matriklen. Den oplyste pris er vejledende og stammer fra VandCenterSyd's hjemmeside d. 25.06.2025.

El: Prisen kr. 23.012,50,- er vejledende og stammer fra Vores Elnet A/S tekstblad 2025.

Kloak: Tilslutningsbidraget kr. 81.112,5,- er vejledende og stammer fra VandCenterSyd's takstblad for 2025. Prisen er eksklusiv evt. kloakarbejde på egen grund.

Varme: Prisen på varme er anslået ud fra et samlet boligareal på 170 m2 og 8 meter fra skel til tilslutning. Tilslutningsprisen kan beregnes her:
<https://www.fjernvarmefyn.dk/priser/overblik/tilslutningspriser/tilslutning/>, se endvidere Fjernvarme Fyn's takstblad gældende fra 1. marts 2023.

Antenne: Udgiften til tilslutningsafgift vedr. antenne betales af køber. Køber undersøger selv udgiften hertil.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Avlskovvej 26 - del 2., 5220 Odense SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.250.000

Sagsnr.: 540W6650
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 02.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.902	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Grundejerforening 2025, anslået	kr.	2.200	Indtrædelse i grundejerforeningen	kr.	25.000
Rottebekæmpelse 2025, anslået	kr.	170	I alt	kr.	1.284.350
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		10.064			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.731 md./ 92.766 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.047 md./ 72.562 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: 26.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Avlskovvej 26 - del 2., 5220 Odense SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.250.000

Sagsnr.: 540W6650
Ejerudgift/md.: kr. 839

Dato: 02.07.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er endelig udstykket, og dermed ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsoptstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom..

Grundejerforening:

Køber er gjort særlig opmærksom på at ejendommen i forbindelse med udstykningen kommer til at indgå i pligtigt medlemsskab af grundejerforeningen Åbrinken. Ved indtrædelsen betaler køber kr. 25.000 til grundejerforeningen, og ejendommen er herefter omfattet af grundejerforeningens vedtægter og de heraf følgende rettigheder og forpligtigelser. Anslået kontingent til grundejerforeningen er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

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.

Udstykning:

Køber er gjort bekendt med at grunden er under udstykning fra en eksisterende ejendom. Udstykningssagen er godkendt ved Odense Kommune, men vil først blive sendt til registrering hos Geodatastyrelsen når køber har tiltrådt købsaftalen. Udstykningssagen er derfor endnu ikke afsluttet, men det forventes at arealet godkendes med ca. 759 m2.

Grundareal:

Køber er gjort opmærksom på at grundarealet på 759 m2 nævnt i nærværende salgsoptstilling er anslået, indtil det faktiske areal er kendt.

Adresse og matrikelnummer:

Køber er gjort opmærksom på at grunden endnu ikke har fået en selvstændig adresse, eller et selvstændigt matrikelnummer, hvorfor grunden annonceres som Avlskovvej 26 - del 2, 5220 Odense SØ. Fremtidige forhold er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

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

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. Spørg os gerne hvem vi har gode erfaringer med.