



REAL

Højstrupvangen 6, Bolbro, 5200 Odense V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	1.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.891		
Byggear	1979	Energimærke	B

Sagsnr. **541W5318**

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: Højstrupvangen 6, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 541W5318
Ejerudgift/md.: kr. 1.891

Dato: 06.09.2025



Beskrivelse:

Attraktivt rækkehus i 1 plan

Højstrupvangen er et skønt rækkehuskvarter, hvor roen i dén grad hersker. Her kommer du kun ind, hvis du har et ærinde, og det har du heldigvis, hvis du skal være den nye ejer af Højstrupvangen 6.

Nu har du chancen for at erhverve dig dette skønne rækkehus med en mindre have og terrasse. Ejendommen er registreret som ejerlejlighed, og du bliver derfor en del af en sund og veldrevet ejerforening, hvor du får adgang til grønne fællesarealer og et skønt naboskab.

Højstrupvangen er med sin centrale placering i Odense tæt på alt hvad hjertet begærer, og med Letbane stoppested lige ved Odense Stadion så du hurtigt og nemt kan komme ind til centrum. Boligerne er placeret, så der er gode parkerings- og stiforhold.

Med sine 60 kvadratmeter er det en bolig, der især henvender sig til den enlige, parret uden børn, eller pensionisten, der er træt af at gå og passe have i tide og utide. Med et vedligeholdelsesniveau, der er helt i bund, kan rækkehuset fra 1979 sagtens efterkomme ønsket om simple living.

Boligen er yderst funktionelt indrettet og byder på: praktisk entré, bryggers med plads til vaskefaciliteter, stort badeværelse med funktionel skydedør, så der bruges minimal plads, stort soveværelse med fast skab, og køkken i åben forbindelse med stue, hvor der er et dejligt lysindfald, og hvor du fra stuen kan komme direkte ud på terrassearealet hvor du har udsigt til Odense Stadion. Køkken/stue-afdelingen er indrettet så der er rigeligt med plads til sofa/tv-afdeling samt spiseafdeling.

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: Højstrupvæn 6, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 541W5318
Ejerudgift/md.: kr. 1.891

Dato: 06.09.2025



Køkken



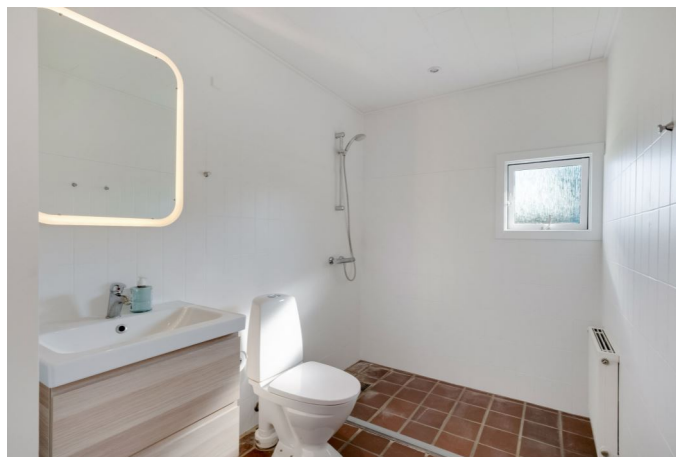
Køkken



Stue



Værelse



Badeværelse

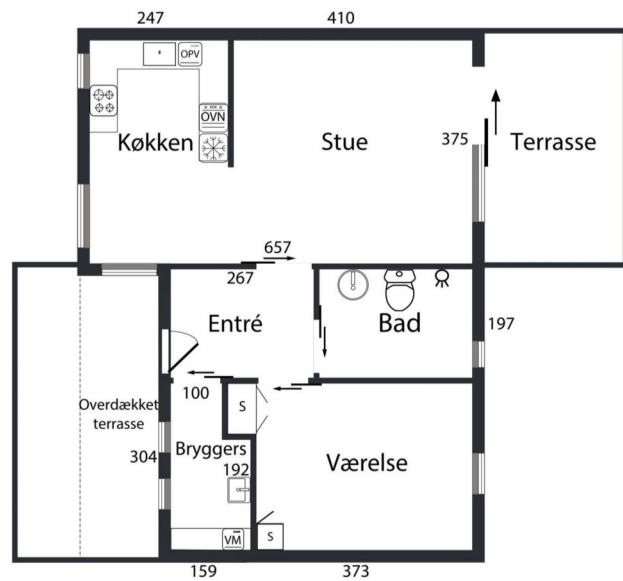


Bryggers

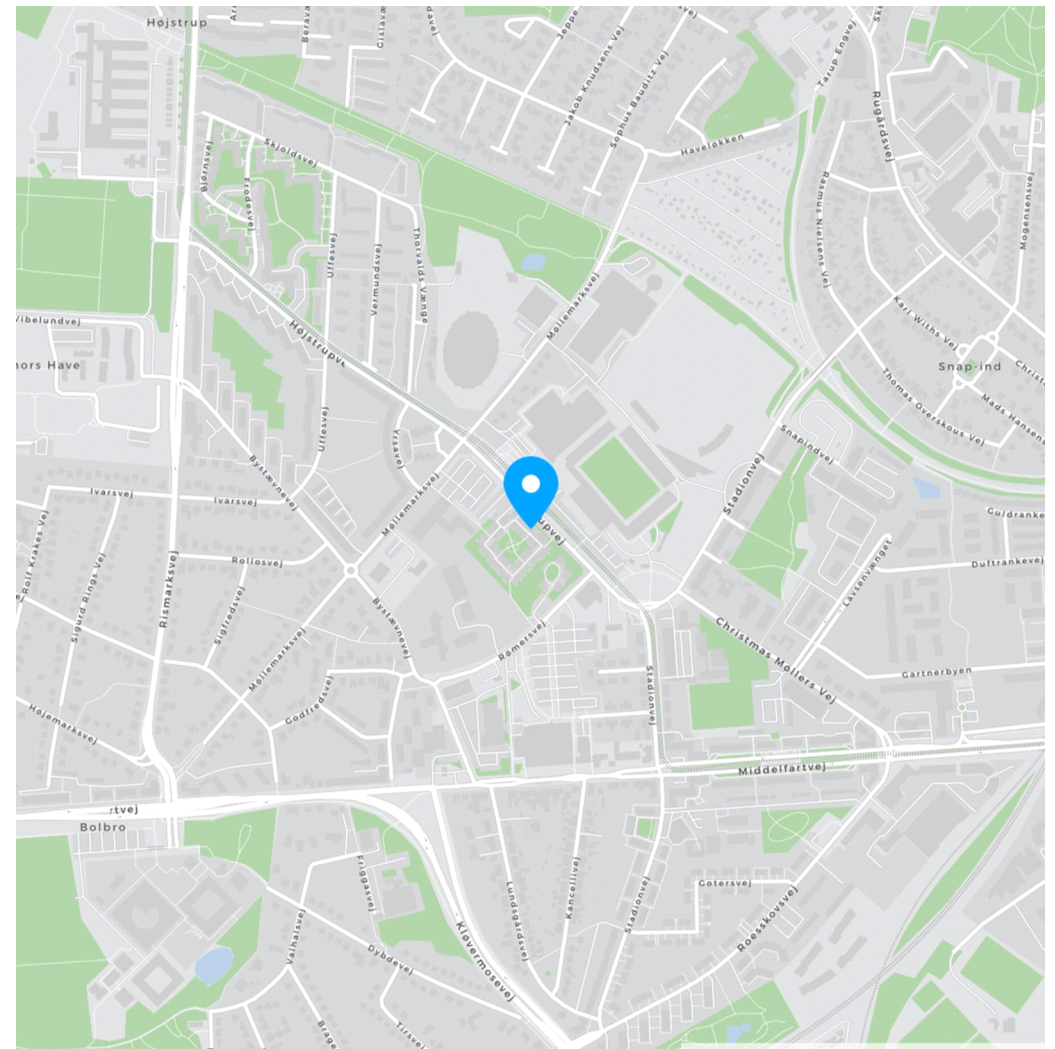
Adresse: Højstrupvænget 6, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 541W5318
Ejerudgift/md.: kr. 1.891

Dato: 06.09.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
EOL-FOTO'EN





Adresse: Højstrupvængen 6, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 541W5318
Ejerudgift/md.: kr. 1.891

Dato: 06.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	4 k Bolbro, Odense Jorder
BFE-nr.:	287177
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles og øvrige
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.367.000 kr.
Grundværdi:	969.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.093.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	775.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	60 m ²
- heraf boligareal:	60 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedeværende hårde hvidevarer på overtagelsesdagen medfølger uden ansvar for sælger eller sælgers ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højstrupvangen 6, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 541W5318
Ejerudgift/md.: kr. 1.891

Dato: 06.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.953 Forbrug: 5,73 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Udlejning

Ejerlejligheden må gerne udlejes.

Husdyr

Kun ejers eget husdyr er tilladt (1 stk. lille kæledyr)

Aconto vand

Køber er gjort særligt opmærksom på at man betaler kr. 200,- pr. måned i aconto vand til ejerforeningen. Beløbet betales udover fællesudgifterne kr. 1.050,- pr. måned til ejerforeningen.

Standardfinansiering kan ikke opnås

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.



Adresse: Højstrupvængen 6, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 541W5318
Ejerudgift/md.: kr. 1.891

Dato: 06.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.577	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.419	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Ejerforening	kr.	12.600	I alt	kr.	1.304.650
Rottebekæmpelse	kr.	101	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		22.697			

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 7.043 md./ 84.512 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.650 md./ 67.798 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: 05.09.2025
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: Højstrupvangen 6, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 541W5318
Ejerudgift/md.: kr. 1.891

Dato: 06.09.2025

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 1/40
Tinglyst fordelingstal: 1/40
Adm. fordelingstal: 1/40
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 910432-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 12.01.1882 lbnr. 910433-34 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 07.03.1922 lbnr. 910434-34 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 4 lyst d. 06.02.1923 lbnr. 910435-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 5 lyst d. 20.01.1925 lbnr. 910436-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 20.01.1925 lbnr. 910241-34 Tillægstekst Dok om kloakforholdene
Nr. 7 lyst d. 03.09.1934 lbnr. 2900-34 Tillægstekst Dok om kloakforholdene
Nr. 8 lyst d. 31.12.1968 lbnr. 7888-34 Tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr ej 5D
Nr. 9 lyst d. 22.10.1979 lbnr. 19500-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 10 lyst d. 11.07.2013 lbnr. 1004681676
Nr. 11 lyst d. 02.10.2014 lbnr. 1005693945

Lokalplaner:

Boliger på Rømersvej i Bolbro
Et område mellem Bystævnevej, Møllemarksvej, Højstrupvej og Rømersvej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Rømersvej
Højstrupvangen - Rømersvej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

J71 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
J71 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Eget loftrum
Fællesfaciliteter: Grønt fællesareal, fælles p-pladser, flagstang og affaldssortering.

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