



REAL

Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.296	Grund m ²	212
Byggeår	2001	Energimærke	B

Sagsnr. **541B5314**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026



FLOT OG INDFLYTNINGSKLART RÆKKEHUS, BELIGGENDE FOR ENDEN AF TRYGT VÆNGE I HØJBY, MED SKØN UDSIGT TIL ÅBNE MARKER

Velkommen til dette flotte rækkehus på 100 velindrettede boligkvadratmeter, skønt placeret for enden af et lukket vænge – og med en beliggenhed, der virkelig er noget særligt. Her får du udsigt til de fynske åbne vidder og bliver samtidig en del af det trygge lokalsamfund i Højby. Højby er et attraktivt område beliggende i den sydlige del af Odense, hvor naturen, nærvær og lokalt byliv går hånd i hånd. Skole, daginstitution ligger kun få hundrede meter væk, og her er et væld af indkøbsmuligheder. Samtidig er du kun ca. 10 km fra Odense C med nem adgang til både bus, cykelstier og motorvej.

Indenfor bydes du velkommen i entréen med praktiske fliser og god opbevaringsplads. Badeværelset fremstår lyst og funktionelt med hvide elementer, indbygget badekar, bruseniche og gulvvarme.

Hjemmets hjerte er det åbne køkken-almrum, hvor køkken og stue smelter sammen. Køkkenet er lyst og rummeligt med god skabsplads og ovn i en behagelig arbejds-højde, og i stuen er der plads til både spisebord og sofaarrangement. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse, som forlænger udelivet. Her kan du nemlig flytte hygge og måltider ud, selv på de regnfulde sommerdage. Og her er også mulighed for at etablere en havestue, som flere i området har gjort. Bryggerset ligger i forlængelse af køkkenet med vaskefaciliteter og egen udgang.

Boligen rummer desuden to gode værelser med flotte gulve, soveværelset har indbygget skabe og den dejligste udsigt ud over markerne. Til huset hører egen carport, en særlig fordel her, samt skur til opbevaring.

Haven ligger ugeneret og indbyder til at skabe din helt egen oase med læ, sol og hyggelige kroge. Her er plads til både afslapning og udeliv, præcis som du ønsker det.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning.

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: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026





Adresse: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026





Adresse: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026

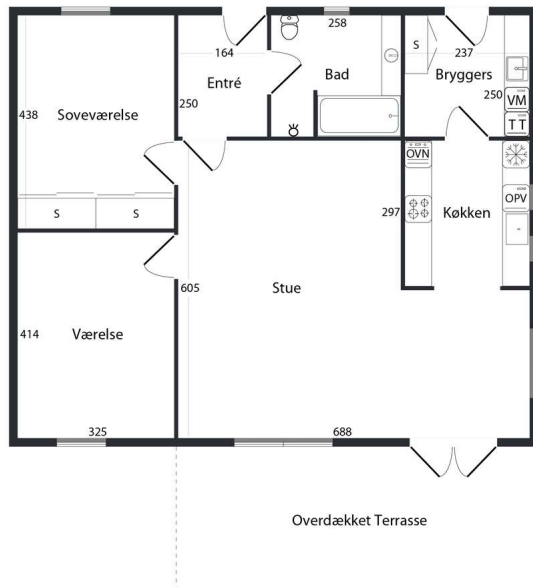




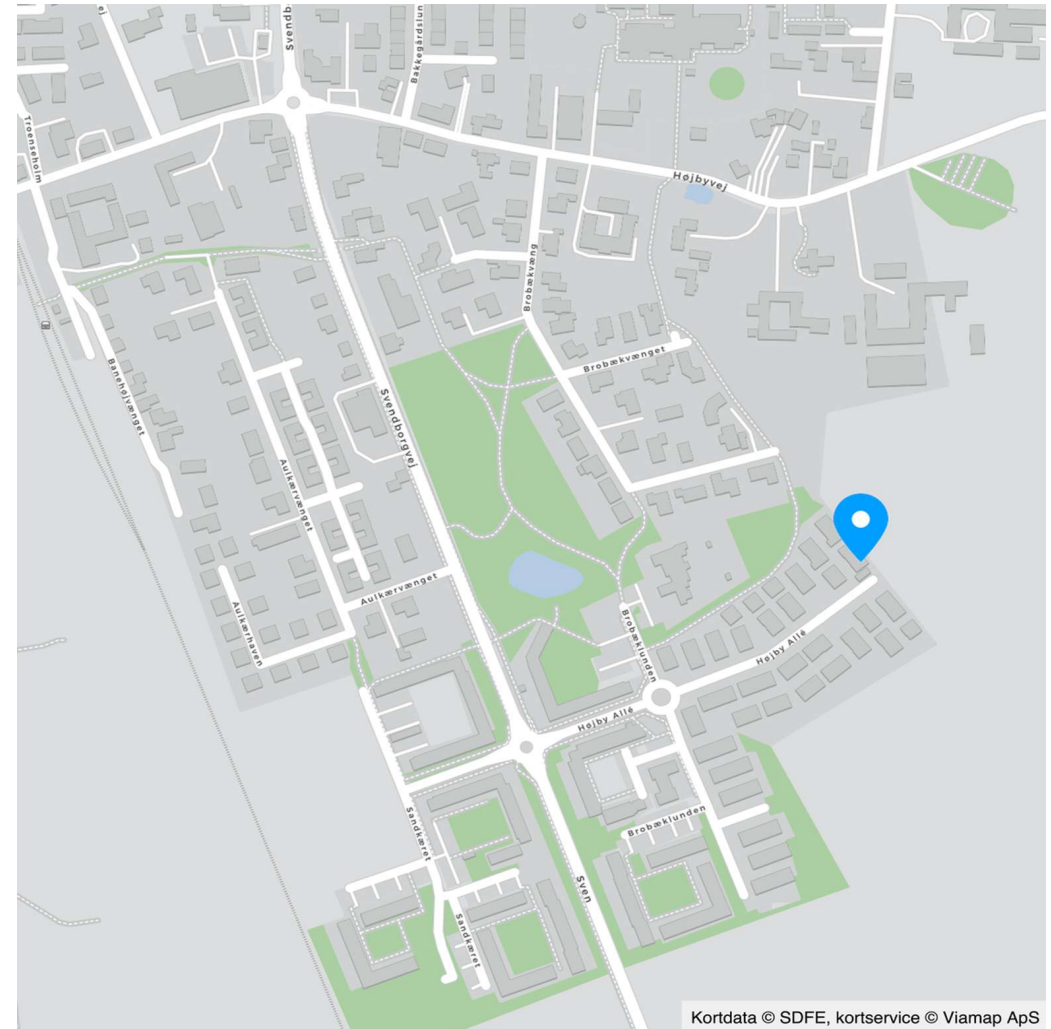
Adresse: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.DK



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4bs Højby By, Højby
BFE-nr.: 8814632
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.818.000
Grundværdi: 514.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.454.400
Grundlag for grundskyld: 411.200

Arealer**

Grundareal: 212 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Carport: 13 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.04.1989 - Lokalplan nr 5-417, vedr 4A
- Nr. 2: 28.08.2001 - Dok om bebyggelse, benyttelse, hegnspligt, tilbagekøbsret mv
- Nr. 3: 28.08.2001 - Dekl om bebyggelsesplan

Planer

Kommuneplan 42.B.9 - Svendborgvej - Nr. Lyndelsevej
Lokalplan 5-417 - Højby Syd I (boliger,service)

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner
S65A - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus
Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer
Ejendommen/matriklen er beliggende inden for en kirkebyggelinje

Tilbehør:

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

, Emhætte, Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 8 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.417	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.344	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.814.150
Rottebekæmpelse	kr.	175			
Husforsikring	kr.	1.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.549			

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/nettoyldelse 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.867 md. / 118.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.922 md. / 95.060 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Højby Allé 48, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541B5314
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 08.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Højby Allé
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor grundejerforeningen Højby Allé er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I tilfælde af at grundejerforeningen ejer ejendom(me)/arealer, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, vil det kunne påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 vedligeholdelseftale vedr. vejen.

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