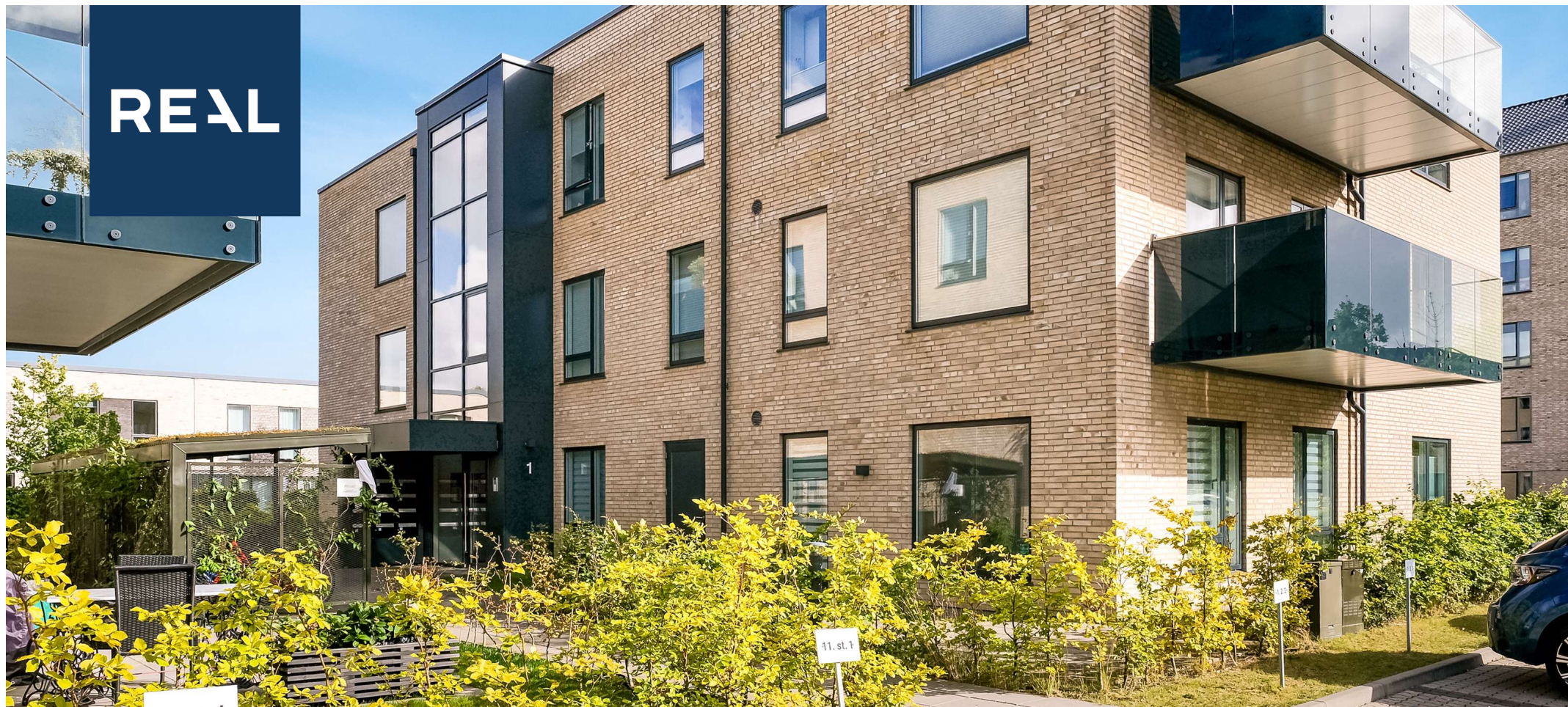




## Guldrankevej 1, st. 2., 5200 Odense V

|            |                      |                      |              |
|------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>82</b>    |
| Kontant    | <b>2.345.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>     |
| Ejerudgift | <b>2.281</b>         |                      |              |
| Byggeår    | <b>2022</b>          | Energimærke          | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **541F7034**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://www.realmaeglerne.dk/541)



## Salgsopstilling

Formularens 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: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026



### LYS OG MODERNE LEJLIGHED MED MINIMAL VEDLIGEHOJDELSE OG EGEN TERRASSE

Velkommen til denne lejlighed på 75 veludnyttede kvadratmeter, centralt beliggende i det nybyggede og attraktive kvarter Gartnerbyen i Odense. Lejligheden er en del af en sund ejerforening og er ideel til dig, der ønsker at bo bynært med minimal vedligeholdelse – både ude og inde – men stadig vil have luft og grønne omgivelser tæt på.

Gartnerbyen er et familievenligt område med legepladser, lukkede stisystemer og kort afstand til skønne grønne arealer. Her finder du alt, hvad hverdagen kræver: daginstitutioner, både private og offentlige skoler samt et væld af indkøbsmuligheder lige om hjørnet. Samtidig er der kun fem minutters cykeltur til Odense C med Storms Pakhus, havnebadet, havnen og Åløkkeskoven – byens grønne åndehul. Letbanen og flere busforbindelser ligger i gåafstand, og cyklen tager dig hurtigt rundt i hele byen.

Lejligheden byder på en kombineret entré og fordelingsgang med en smart løsning til overtøj – smukke træpaneler med flytbare knager i både børnehøjde og højere oppe. Allerede her mærker du kvaliteten: spots i loftet, smukke egetræsgulve og gulvvarme samt ventilation i hele boligen. Herfra har du adgang til to værelser – et større med udgang til terrassen og et lidt mindre, perfekt til børneværelse, gæsteværelse eller kontor. Badeværelset er lyst, lækkert og minimalistisk med vaskesøjle, bruseniche og lyse fliser på gulvet.

Hjertet i lejligheden er det store køkkenalrum. Køkkenet står med hvide højglansfronter og gode opbevaringsmuligheder. En praktisk halvø inviterer til madlavning fra flere sider, og udgangen til terrassen gør det nemt at flytte måltiderne ud i sommerhalvåret. Rummet giver plads til både spisebord og sofaafdeling, og de store vinduer lader lyset strømme ind. Ved et af vinduerne finder du en charmerende vinduesniche – perfekt som siddeplads, læsehjørne eller ekstra bænke, når gæsterne samles. Her er også et depotrum, hvor installationerne er skjult, men hvor der samtidig er plads til opbevaring.

### 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: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026

---

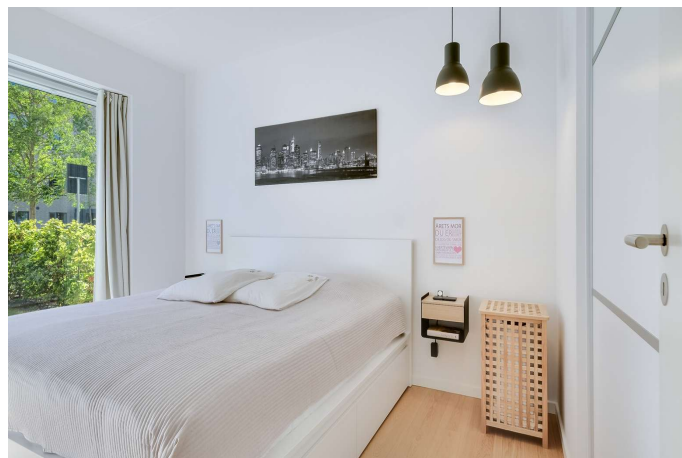
Terrassen og haven er nemme at holde med en lille græsplæne, en bøgehæk på vej og et skønt terrasseområde. Her får du et privat udeområde, der udvider boligens kvadratmeter på bedste vis. En låge fører direkte ud til Duftrankevej, og ejerforeningens fællesarealer giver dig adgang til ekstra grønne områder uden selv at skulle stå for vedligeholdelsen.

Foran ejendommen er der cykelparkering, og der er mulighed for at tilkøbe en parkeringsplads. Til elbil-ejere er der ladestandere lige overfor vejen og en lynlader blot 100 meter væk.

Adresse: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026

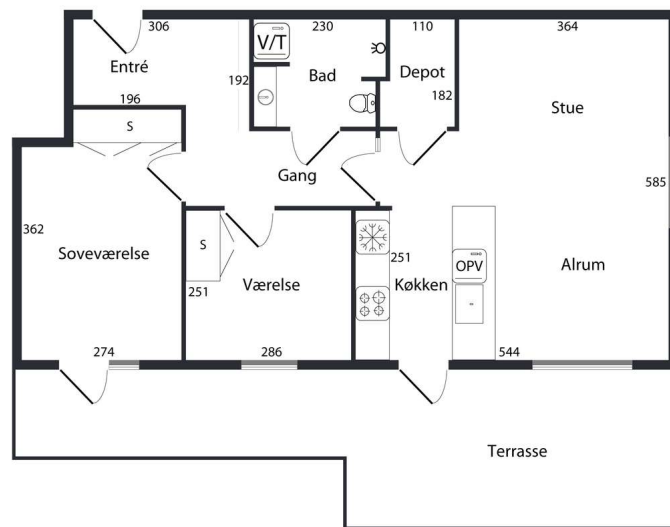




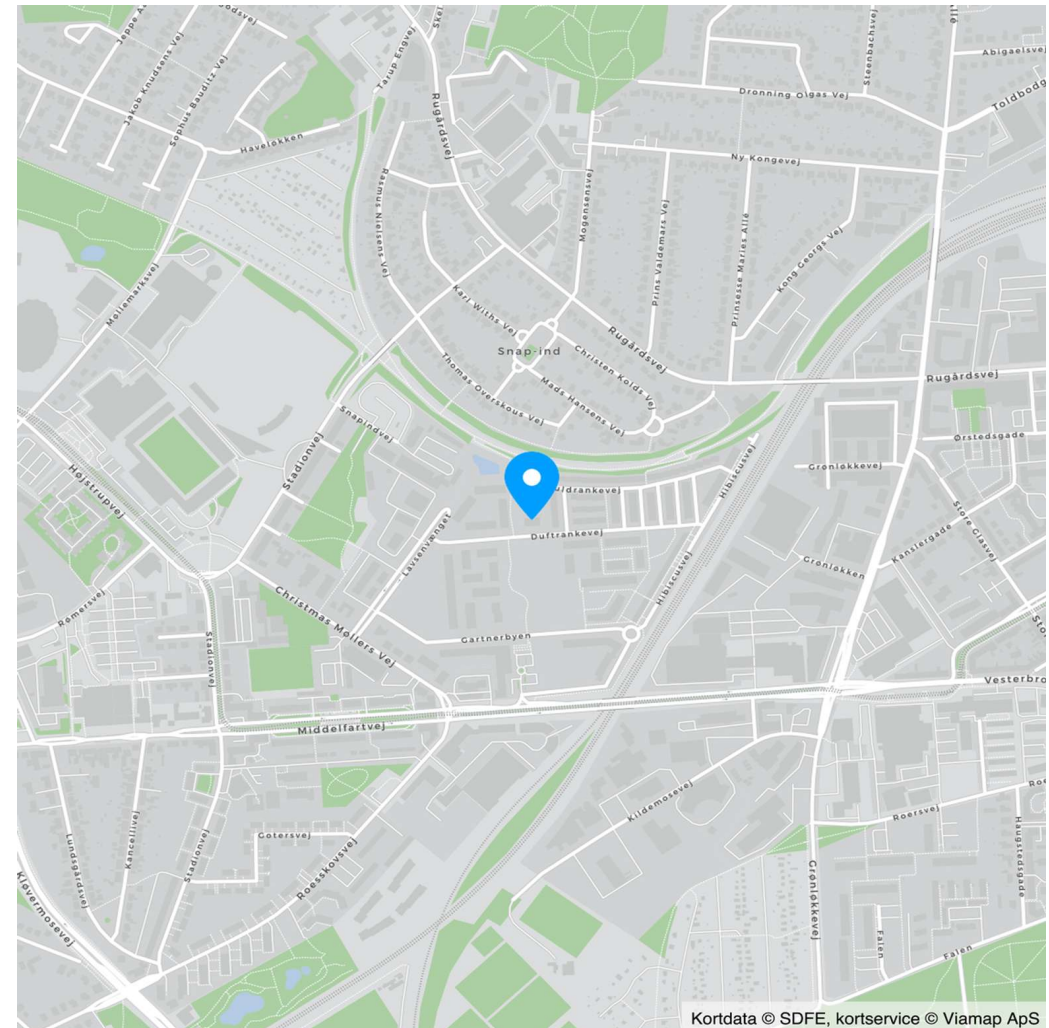
Adresse: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLUSFOTOY



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                                        |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed                                        |
| Kommune:            | Odense                                               |
| Matr.nr.:           | 1alu Vestermarken, Odense Jorder                     |
| BFE-nr.:            | 100469985                                            |
| Ejerl. Nr.:         | 27                                                   |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Privat fællesvej                                     |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                           |
| Opført/ombygget år: | 2022                                                 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 2.006.000 |
| Grundværdi:                  | 800.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.604.800 |
| Grundlag for grundskyld:     | 640.000   |

**Arealer\*\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 75 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 75 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 82 m <sup>2</sup> |

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

\* 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: 26.03.2019 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN GARTNER-BYEN
- Nr. 2: 10.03.2021 - Deklaration om færdselsret
- Nr. 3: 24.03.2021 - Deklaration om udstigningsareal/ladestandere til elbiler
- Nr. 4: 05.05.2022 - § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse
- Nr. 5: 05.05.2022 - Deklaration om eksklusiv brugsret til havearealer

**Planer**

Kommuneplan 9.B.13 - Lavsenvænget  
Kommuneplan 9.B.13 - Lavsenvænget  
Lokalplan 8-890 - Gartnerbyen - etape 2

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryskeskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.381                      Forbrug: 4.840 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
 Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026

| Ejerudgift 1. år:           |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|-----------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 8.184      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 2.345.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 3.648      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 15.950    |
| Fællesudgifter/ejerforening | kr. | 15.420     | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 2.360.950 |
| Rottebekæmpelse             | kr. | 115        | 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. 27.367 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

**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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.382 md. / 148.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.045 md. / 120.534 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Guldrankevej 1, st. 2, 5200 Odense V  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541F7034  
Ejerudgift/md.: kr. 2.281

Dato: 22.03.2026

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:

**Fordelingstal:**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 75 / 2517  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret: Have/terrasse  
Fællesfaciliteter: Cykel parkering og grønne arealer

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

**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.

**Udlejning:**

Lejligheden må gerne udlejes.

**Husdyr:**

Der må maksimalt være 2 husdyr pr. lejlighed.

**Aconto vand og varme:**

Køber er gjort særligt opmærksom på at man udover fællesudgifterne kr. 1.284,50,- pr. måned betaler følgende acontoudgifter til ejerforeningen:

Aconto varme: kr. 400,- pr. måned.

Aconto vand: kr. 400,- pr. måned.

**Standardfinansiering kan ikke opnås:**

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

**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.

**Grundejerforening:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Gartnerbyen er gældende. Kontingentet hertil er del af fællesudgiften til ejerforeningen. Vedtægter m.v. kan rekvireres ved sælgers ejendomsmægler.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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