



REAL

Højby Allé 4, Højby, 5260 Odense S

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	69
Kontant	1.375.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.336	Grund m ²	182
Byggeår	2002	Energimærke	B

Sagsnr. **540W7268**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

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: Højby Allé 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 30.09.2026



Attraktivt rækkehus i Højby med nem hverdag og skøn beliggenhed

Velkommen til dette rækkehus på 69 m², skønt placeret for enden af et lukket vænge og med en beliggenhed, der virkelig har noget særligt at byde på. Her er du helt tæt på de fynske åbne vidder, og du er samtidig en del af det trygge lokalsamfund i Højby. Højby er et attraktivt område syd for Odense, hvor natur, nærvær og lokalt byliv går hånd i hånd. Her har du nem adgang til indkøbsmuligheder samt både bus- og togforbindelser. Samtidig er der kun ca. 10 km til Odense C i bil og nem adgang til cykelstier og motorvej.

Indenfor bydes du velkommen i entréen med lyse, praktiske fliser og god opbevaringsplads. Badeværelset fremstår lyst og funktionelt med hvide elementer, indbygget bruseniche og spotlys i loftet. Her er også plads til vaskemaskine og opbevaring af vasketøj. Der er gulvvarme i både entré og badeværelse.

Hjemmets hjerte er det åbne køkkenalrum, hvor køkken og stue smelter sammen. Køkkenet er skønt, lyst og rummeligt med god skabsplads og ovn i en behagelig arbejdsøjde. I stuen er der plads til både spisebord og sofaarrangement, og herfra er der udgang til terrassen, så du nemt kan flytte hyggen og måltiderne udenfor.

Boligen rummer desuden et soveværelse med flotte gulve og indbyggede skabe. Fra entréen kan du via loftet tilgå et dejligt rummeligt loftsrums, hvor der er god plads til julepynt, kufferter, vinteroverøj og alt det andet, du ikke lige bruger hver dag.

Udenfor hører der et skur til huset med plads til opbevaring. Til ejendommen hører der desuden en privat parkeringsplads og herudover er der fælles p-pladser til gæster.

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 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

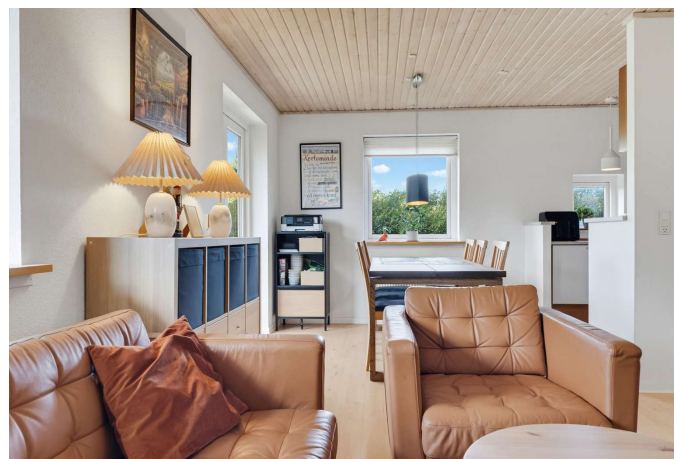
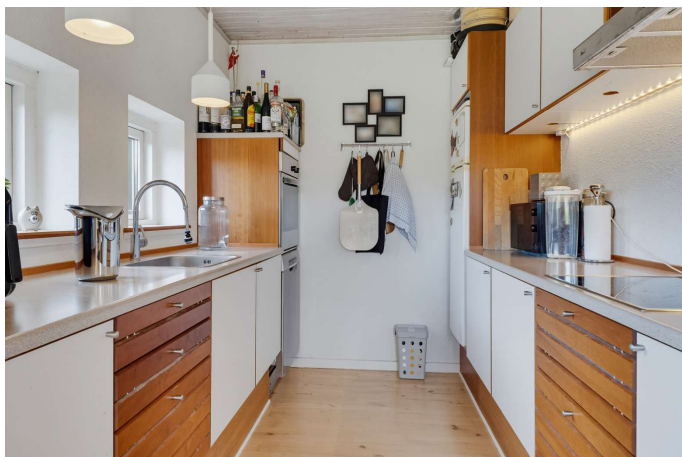
Dato: 30.09.2026

Haven ligger ugeneret og indbyder til at skabe din helt egen lille oase med læ, sol og hyggelige kroge. Her er plads til både afslapning og udeliv. Og måske er du egentlig bare godt tilfreds med haven, præcis som den er. Så kan du måske bare hænge en hængekøje op mellem de to pæle og læne dig tilbage.

Adresse: Højby Allé 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 30.09.2026



Adresse: Højby Allé 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

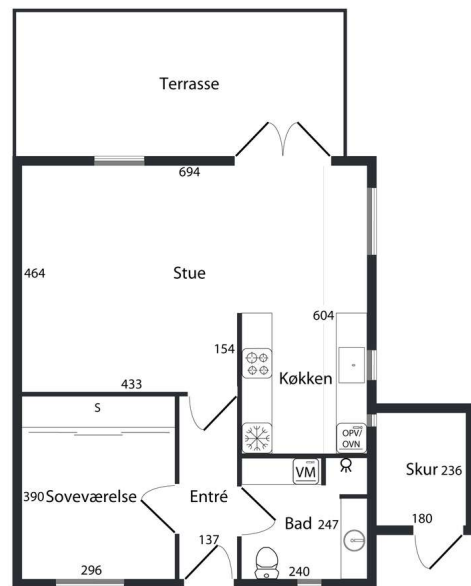
Dato: 30.09.2026



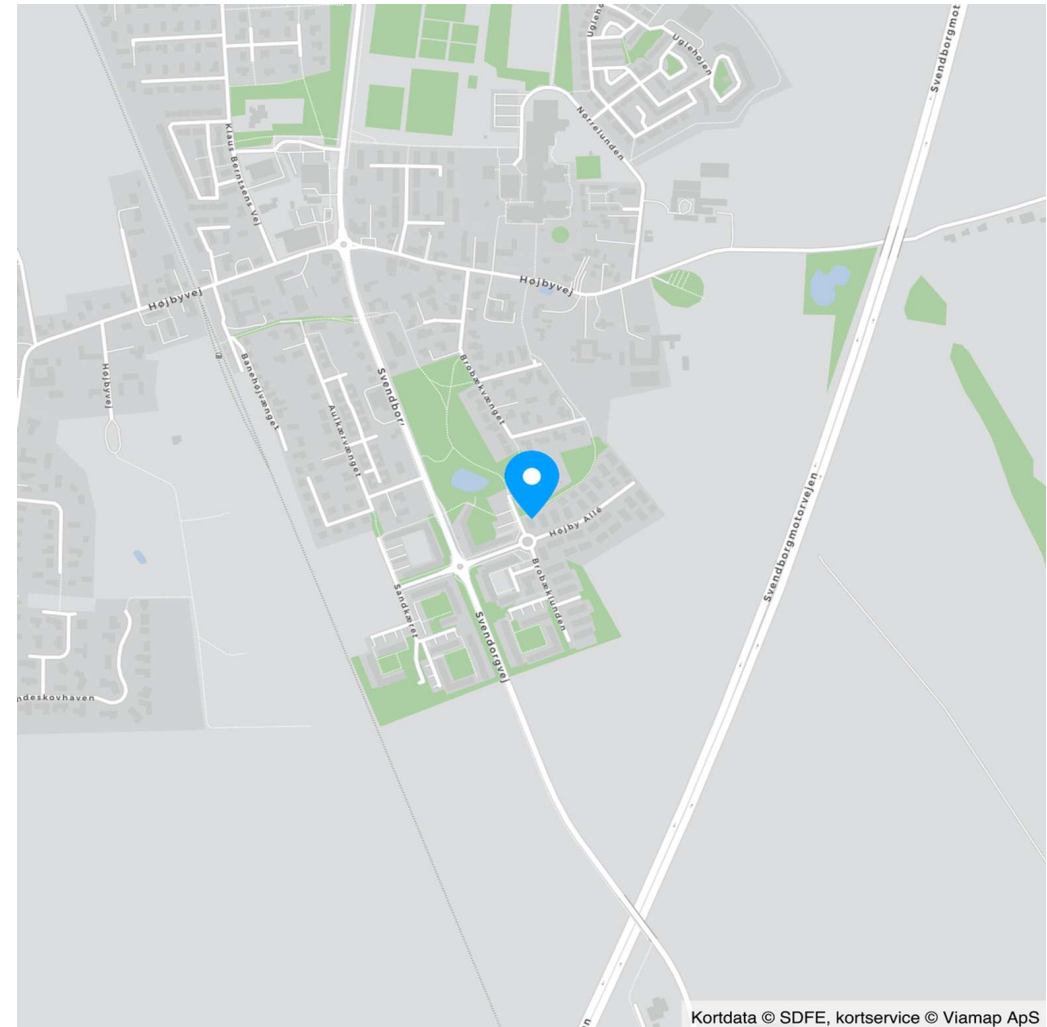
Adresse: Højby Allé 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 30.09.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLKUPOTRYN





Adresse: Højby Allé 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4ct Højby By, Højby
BFE-nr.: 9100141
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.423.000
Grundværdi: 446.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.138.400
Grundlag for grundskyld: 356.800

Arealer**

Grundareal: 182 m²
Boligareal i alt: 69 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 5 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: 02.07.2002 - Dok om bebyggelse, benyttelse, hegnspligt mv Inde- holder bestemmelser om salg
- Nr. 3: 23.09.2002 - Dok om bebyggelsesplan - se akt lyst iht. Bgl. § 27 og 42 i lov om Planlægning - se akt.
- Nr. 4: 06.04.2009 - Vedtægter for Grundejerforeningen Højby Al- lé IV

Planer

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

Spildevandsplaner

S65A - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin led- ning)

Fredningsstatus

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højby Allé 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.900 Forbrug: 6 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.806	Kontantpris	kr. 1.375.000
Grundskyld	kr.	2.034	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.150
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.500
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr. 1.391.650
Rottebekæmpeplse	kr.	153	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.	
Husforsikring	kr.	3.226		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.031		

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 4, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 540W7268
Ejerudgift/md.: kr. 1.336

Dato: 30.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 916.000
Nr. 6: hovedstol kr. 300.000
Nr. 7: hovedstol kr. 962.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Højby Allé
Pligt til medlemskab: Nej
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 fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan 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 grund- lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be- tydning 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 vedligeholdelsesaftale 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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.