



Duftrankevej 116C, 5200 Odense V

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	108
Kontantpris	2.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.874	Grund m2	88
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **540F7032**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

MODERNE OG INDFLYTNINGSKLART ENDERÆKKEHUS I TO PLAN, MED MINIMALT VEDLIGEHOLD – CENTRALT BELIGGENDE I ODENSE

I det populære, nybyggede kvarter Gartnerbyen finder du dette enderækkehus på 108 boligkvadrater, som kombinerer moderne komfort med en af byens mest attraktive beliggenheder. Gartnerbyen i Odense, er ideelt til familien, der ønsker at bo i byen, men samtidig have luft omkring sig. Gartnerbyen er et yderst familievenligt område med flere legepladser og et grønt område med borde-bænkesæt. Her har du alle tænkelige indkøbsmuligheder, daginstitutioner, privat- og folkeskoler i nærheden. Samtidig er du tæt på Storms Pakhus, Havnen og Aløkkeskoven, som er et grønt åndehul midt i byen. Både letbanen og flere busser er i gåafstand fra rækkehuset - og er du mere til cyklen, kan du nemt komme rundt i hele Odense på ganske kort tid.

Når du ankommer til boligen, mødes du af en lille, hyggelig forhave, hvor du både kan have plads til blomsterkrukker og et lille bord, hvorfra morgenkaffen kan nydes i sommerhalvåret. Her er også et praktisk skur til cykler, barnevogn eller opbevaring.

Indenfor træder du ind i en lys entré med flotte, praktiske fliser. Herfra er der adgang til et moderne gæstetoilet med plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Videre ind finder du det store køkken-almrum, der er i åben forbindelse med stuen. Her er lyst træparket på gulvet og et fantastisk lysindfald i hele rummet fra vinduespartierne. Køkkenet fra Svane er holdt i hvidt, med moderne elementer og masser af skabsplads. Det centrale opholdsmiljø i midten af huset binder boligen sammen på fineste vis, og arealet danner den perfekte ramme for det gode familieliv.

Fra stuen fører en trappe til første sal, hvor tre værelser og boligens badeværelse venter. Det største værelse har både walk-in og et bredt vinduesparti, der giver rummet en behagelig lethed. De to øvrige værelser er oplagte som børneværelser, gæsteværelser eller kontor. Badeværelset er indrettet i moderne, minimalistisk stil med væghængt toilet og hvidt vaskemøbel.

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: Jesper Hviid



Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025

Udenfor finder du en sydvendt, flisebelagt terrasse med hæk omkring, der skaber privatliv og en dejlig, uforstyrret atmosfære. Her er plads til både afslapning, leg og hyggelige middage under åben himmel.

Rækkehuset er opført i 2020 og kræver minimal vedligeholdelse. Der er gulvvarme og skjult ventilation i alle rum – alt sammen med fokus på komfort og funktionalitet. Med til boligen hører også en privat parkeringsplads.

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

Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Repos



Bryggers

Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025



Terrasse



Facade



Luftfoto

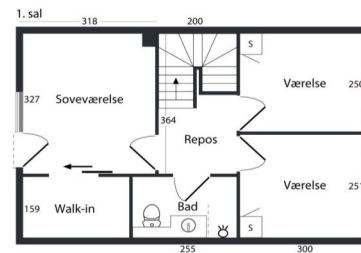
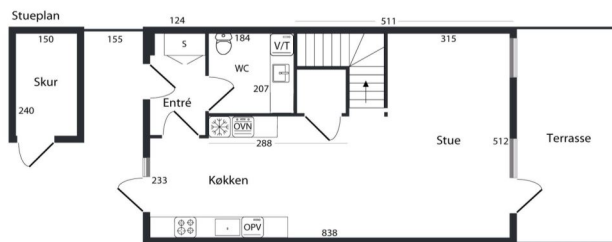


Luftfoto

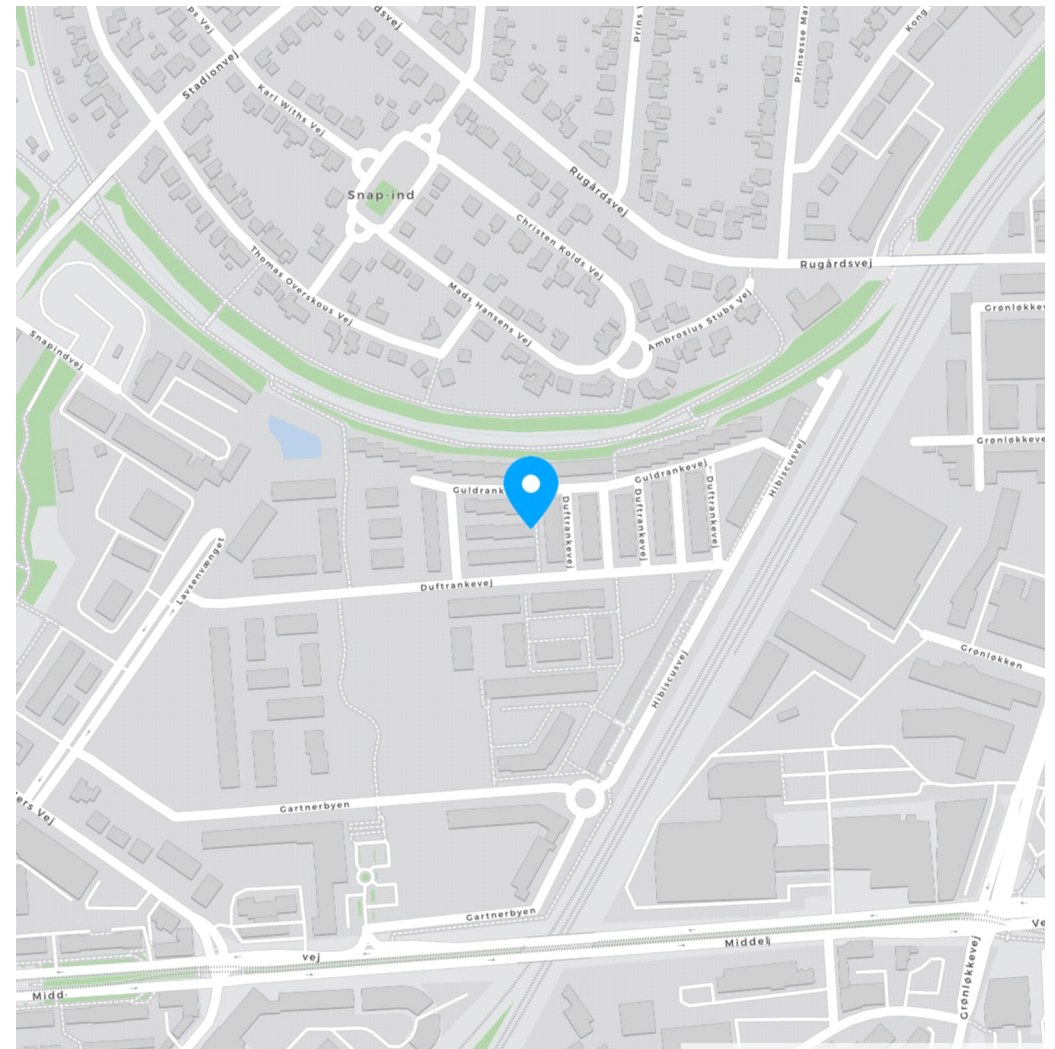
Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUSFOTO.DK



Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1 amæ Vestermarken, Odense Jorder
BFE-nr.: 100184312
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2020

Arealer*

Grundareal: 88 m²
Boligareal i alt: 108 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 4 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.852.000 kr.
Grundværdi: 827.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.281.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 661.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Electrolux), Ovn (Electrolux), Køle-/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.04.1967 lbnr. 1861-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Akt. nr. 34_AU-H_471
Nr. 2 lyst d. 26.03.2019 lbnr. 1010599610 AKT: 34_AU-H_471 Filnavn:
3a171be3-c776-4ac7-b496-5a57e8aaa676
Nr. 3 lyst d. 14.05.2020 lbnr. 1011864925 Filnavn:
84a88e52-c49d-40be-b03a-ee4c8db9b03e
Nr. 4 lyst d. 19.05.2020 lbnr. 1011877738 Filnavn:
3b068f9f-64ab-4a62-b975-63352b9af53c

Lokalplaner:

Gartnerbyen - boliger/service/erhverv

Kommuneplaner:

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

Fredningsstatus:

Ingen

Spildevandsplaner:

J50C - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
J50A - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
J50A - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.508 Forbrug: 13,63 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2020

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.636	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.850.000
Grundskyld	kr.	3.771	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	3.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	2.876.598
Grundejerforening	kr.	972	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	100			

Ejerudgift i alt 1 år

22.487

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.948 md./ 179.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.131 md./ 145.566 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: 06.11.2025
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: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.181.000	2.181.000	2.195.565	DKK	2,34	76.667	29,00	3,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Gartnerbyen /v. Domhusgaarden ejendomsadministration

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Gartnerbyen er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter m.v. kan rekvireres ved sælgers ejendomsmægler.

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.



Adresse: Duftrankevej 116C, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 540F7032
Ejerudgift/md.: kr. 1.874

Dato: 06.11.2025

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.

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.