



Junggreensvej 13, 5000 Odense C

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	195
Kontantpris	4.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.191	Grund m2	798
Byggear	1921	Energimærke	E

Sagsnr. **540W6817**

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: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025



Beskrivelse:

MASSER AF PLADS, SJÆL OG UDSIGT – SMUK OG RUMMELIG VILLA MED STORT POTENTIALE OG FANTASTISK BELIGGENHED

Denne smukke og charmerende villa på hele 195 boligkvadratmeter og en dertilhørende kælder på 100 kvadratmeter er det ideelle hjem til jer der drømmer om masser af plads til samvær og gode oplevelser. Boligen har en central placering med kort afstand til naturskønne omgivelser, grønne områder med legepladser og nem adgang til både indkøbsmuligheder, børneinstitutioner og motorvejen. Du bor tæt på Odense Zoo, Munkemose og Fruens Bøge – perfekte steder til daglige naturoplevelser. Derudover er der gode forbindelser med offentlig transport, det er nemt at nå motorvejsnettet og der er kort cykelafstand til centrum af Odense.

Villaen trænger nogle steder til en opdatering, men har alle forudsætninger for at folde sig ud som en ægte palævilla – med højt til loftet, en elegant trappe, store vinduer, det smukkeste trægulv og en skøn udsigt over både haven og Dyreskuepladsen.

Når du træder ind i entreen, bliver du mødt af en trappe, der strækker sig op til stueplan og videre til første sal, mens en dør leder ned til kælderen. I stueplan finder du tre smukt sammenhængende stuer med flotte trægulve, skønt lysindfald og udgang til haven. Fordi stuerne hænger sammen, er det nemt for hele familien at være sammen om forskellige aktiviteter.

Køkkenet er lyst med mørke bordplader, Her er god skabsplads og ovnen er placeret i god arbejdshøjde. Ved siden af køkkenet ligger et gæstetoilet med karakterfulde retro-blå fliser på væggene.

På første sal finder du tre store værelser med smukke gulve og den dejligste udsigt over området. Her er desuden endnu et gæstetoilet og et rummeligt badeværelse med badekar.

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: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025

Kælderen er indrettet med hvide klinker på gulvet og byder på hele tre store disponible rum, endnu et badeværelse og et depotrum. Kælderen rummer mange muligheder – her kan du skabe vinkælder, hjemmebiograf, aktivitetsrum eller en teenageafdeling, der drager fordel af det separate badeværelse og egen indgang.

Udendørs finder du både carport og redskabsskur – og så finder du haven. En grøn oase med et væld af frugttræer og med buske samt et smukt anlagt bed i midten. Haven byder på masser af plads og fred, og du kan altid finde enten en solplet eller lidt sval skygge alt efter humør og årstid.

I dette hus får du masser af kvadratmeter, mulighed for at sætte dit eget præg og en beliggenhed tæt på både natur og byliv i et af Odenses skønneste områder.

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

Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025



stue



stue



stue



stue



stue



køkken

Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025



køkken



toilet



trappe



stue



værelse



værelse

Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025



badeværelse



toilet



kælder



kælder



kælder



badeværelse

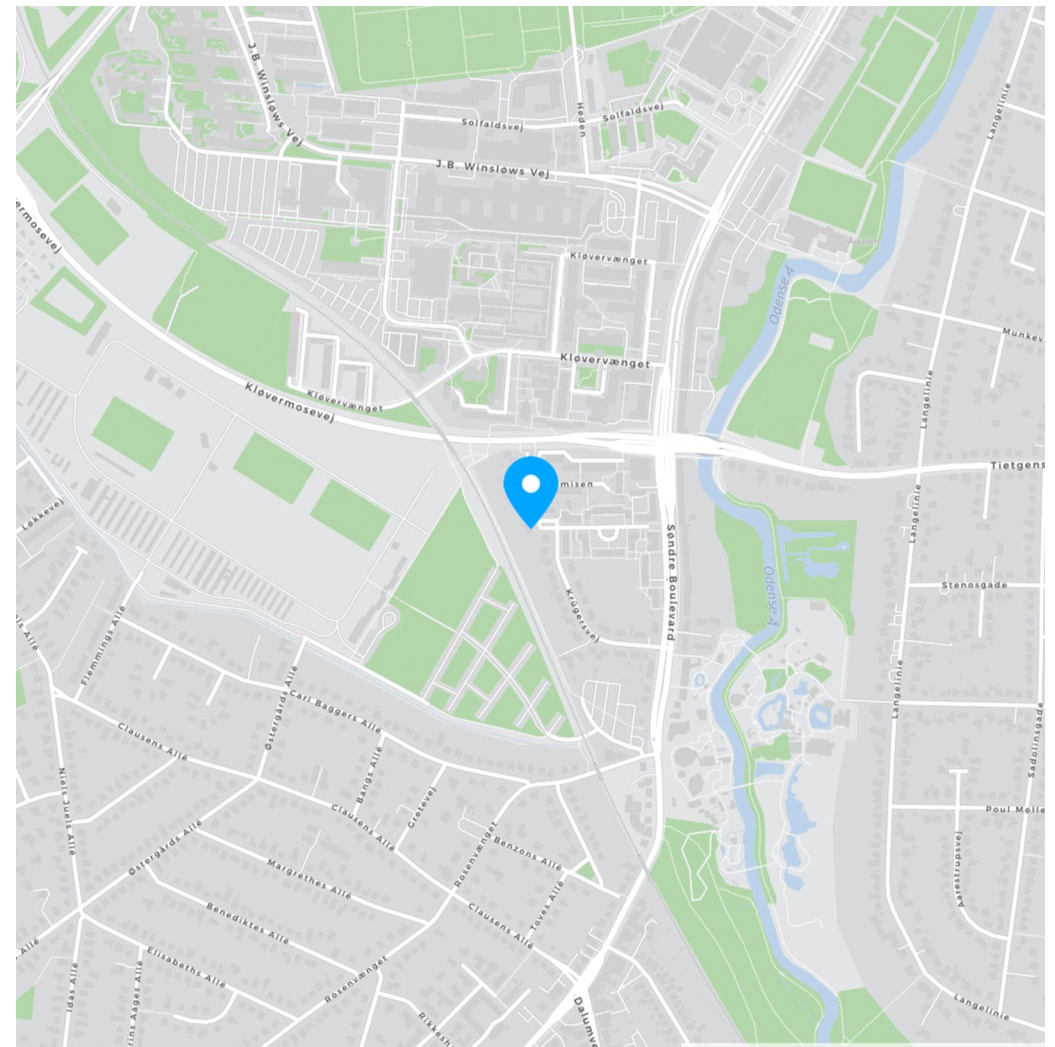
Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIFOTOYEN



Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1 ee Vestermarken, Odense Jorder
BFE-nr.: 5458397
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1921

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.582.000 kr.
Grundværdi: 2.229.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.665.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.783.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 798 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m²
Kælderareal: 100 m²
Udnyttet tagetage: 95 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Andre bygninger: 33 m²
- heraf Carport 33 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1919 lbnr. 911564-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 34_AU-H_82
Nr. 2 lyst d. 22.05.1959 lbnr. 3862-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, gangsti mv Filnavn: 34_AU-H_99

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Sdr. Boulevard
Sdr. Boulevard
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023
Forslag til Kommuneplan 2024-2036 (Forslag)

Spildevandsplaner

F52 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F52 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Bygge- og beskyttelseslinjer

Ejendommen/matrikeln er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Thermex), Kogeplade (Ukendt), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Vaksemaskine (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.700 Forbrug: 52,35 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 20.773,13,- jf. årsopgørelsen.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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



Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.695	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	10.164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.551
Husforsikring	kr.	6.493	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	4.837.201
Rottebekæmpelse	kr.	147			

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 38.290

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.273 md./ 315.271 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.049 md./ 252.587 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: 28.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Junggreensvej 13, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 540W6817
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 31.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.