



REAL

Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	115
Kontantpris	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.067		
Byggeår/ombygget	1930/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **541H5229**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

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

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: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Villalejligheden på 1. sal ligger i det charmerende og fredelige kvarter, Munkebjerg, som kombinerer det bedste fra det stille villa-liv med byens livlige puls. På få minutter kan du nå letbanen, og på 8 minutter er du på motorvejen. Både indkøbsmuligheder og byens caféer og restauranter er indenfor gåafstand. Kvarteret byder desuden på adskillige børneinstitutioner og skoler.

Tæt på ligger den idylliske park Munkedammen, hvor du kan tage på udflugt med venner og familie, lege på legepladsen, holde picnic og dyrke motion på de grønne områder.

Lejligheden på byder på to stuer en suite, et stort soveværelse, et badeværelse samt et køkken. Når du træder ind i lejligheden på 1. sal, mødes du af en fordelingsgang med plads til overtøj. Mod højre finder du et badeværelse i god stand med gulvvarme og som er holdt i lyse nuancer. Ved siden af ligger køkkenet, hvor det hyggelige skakterede gulv giver rummet ekstra charme. Køkkenet er fra Svane Køkken og har alt, du behøver, herunder masser af opbevaringsplads.

De to stuer en suite byder på et dejligt lysindfald takket være de store vinduer på alle ydervæggene. De oprindelige træplanker på gulvet skaber en autentisk følelse, og de gennemgående planker forbinder rummene på en harmonisk måde. Fra stuen er der udgang til en sydvendt altan, hvor du kan nyde solen hele dagen og udsigten over haven.

Ved siden af den ene stue finder du et rummeligt soveværelse med et stort vindue, hvorfra du kan opleve det gamle magnoliatræ blomstre på vidunderlig vis hvert forår.

Der er en fælles kælder med eget kælderrum og et fælles vaskerum, og i den grønne fælleshave finder du en stenterrasse og en dejlig græsplæne med plads til afslapning og leg. På anden sal er der også to værelser som hører til lejligheden samt fælles badeværelse og toilet.

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: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025

Der er en unik mulighed for at erhverve sig hele ejendommen, da begge villalejligheder er til salg. Her får du altså chancen for at sammenlægge to ideelle anparter til ét imponerende hus med plads til den store familie, helt centralt i Odense og tæt på alle bekvemmeligheder.

Adresse: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

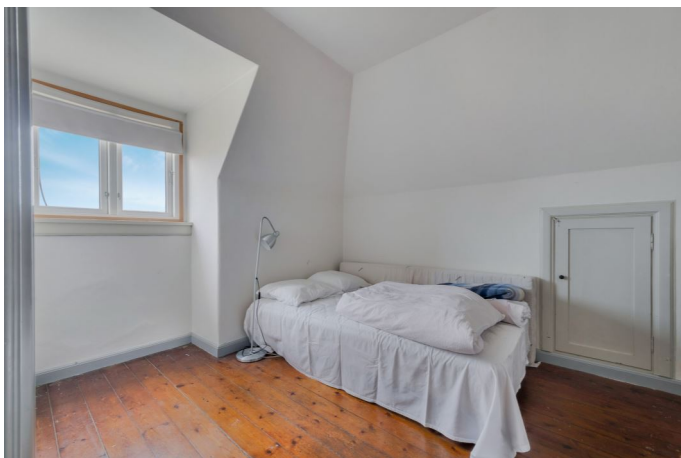
Dato: 11.12.2025



Adresse: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025



Adresse: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025





Adresse: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	2 he Hunderup, Odense Jorder
BFE-nr.:	5467238
Anpart nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1930/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.390.000 kr.
Grundværdi:	2.258.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.048.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	903.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²

BBR-boligareal:	115 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.07.1931 lbnr. 917998-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 25.03.1961 lbnr. 2232-34 Tillægstekst Byplanvedtægt
Nr. 3 lyst d. 06.10.1989 lbnr. 53961-34-S0001 Tillægstekst Dok om sameje mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 4 lyst d. 23.04.1999 lbnr. 40140-34 Tillægstekst Tillæg til sameje
Nr. 5 lyst d. 23.04.2004 lbnr. 37402-34 Tillægstekst Tillæg til sameje
Nr. 6 lyst d. 21.09.2007 lbnr. 72905-34 Tillægstekst Tillæg til samejekontrakt

Lokalplaner:

Området Reventlowsvej, Colbjørnsensvej, Tesdorfsvej, Bernstorffsvej, Hjallesevej

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

A22 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Bauta 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.: 12.200 Forbrug: 15,74 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beløbet på kr. 12.200,- er anslået så det udgør halvdelen af det budgetterede varmeudgift i energimærket.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.446	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	5.148	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Fællesudgifter	kr.	9.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
			I alt	kr.	2.421.542
			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		24.810			

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 12.880 md./ 154.559 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.343 md./ 124.119 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: 11.12.2025
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: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025

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/% Obligationslån	Obligationslån	598.321	598.321	503.844	DKK	0	44.175	14,25	2,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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 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.

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsoptilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for ejendomsværdiskat er anført for den aktuelle anpart, ud fra den fordelingsnøgle som er fastsat af Vurderingsstyrelsen. Grundlag for grundskyld er anført for den aktuelle anpart, og er anslået som en procentmæssig andel af den samlede foreløbige vurdering i henhold til anpartens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, og er anslået ud fra hhv. fordelingsnøglen fastsat af Vurderingsstyrelsen og som en procentmæssig andel af den samlede boligskat i henhold til anpartens ejerandel i medfør af samejeoverenskomsten og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

Fællesudgifter, vand og varme:

Sælger betaler kr. 2.115,- pr. måned i fællesudgifter. Beløbet dækker ejendomsbidrag, forsikring, diverse, renovation, vand, spildevand og varme. Køber gøres dog særligt opmærksom på, at udgiften til vand, spildevand og varme i nærværende salgsoptilling er trukket ud af fællesudgiften på kr. 768,- som er oplyst i ejerudgifterne.

Der er i nærværende salgsoptilling anslået følgende acontoudgifter for vand, spildevand og varme:

Aconto vand og spildevand: kr. 132,-
Aconto varme kr. 1.215,-



Adresse: Munkebjergvej 23, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541H5229
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 11.12.2025

Der tages forbehold for at de egentlige udgifter til vand og varme kan variere, i forhold til de anslået beløb i salgsoptillingen. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Generalforsamling:

Køber er gjort særligt opmærksom på at de 2 anpartshavere ikke afholder generalforsamlinger, hvorfor der ikke foreligger noget referat herfor. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf.

Ideel Anpart:

Køber gøres opmærksom på at det er samejekontrakten der er gældende, hvorfor køber er opfordret til at gøre sig grundigt bekendt med indholdet heri. Spørg ejendomsmægler for nærmere info.

Tinglyst areal

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter, hvorfor dette ikke er udfyldt i salgsoptillingen.

Standardfinansiering kan ikke opnås:

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: 2 værelser i tagetagen, 1 kælderrum

Fællesfaciliteter: Bad og toilet i tagetagen, have, parkering, vaskerum + øvrige rum i kælder

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