

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C

Ejd. type	<b>Villalejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>2.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.159</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>469</b>
Byggeår/ombygget	<b>1930/1979</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **541H5228**

**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: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026



I starten af Munkebjergvej finder du denne indbydende ejendom fra 1930. Villalejligheden i stueetagen ligger i et fredeligt villakvarter, men tæt på alt det, du drømmer om i bylivet. På få minutter kan du nå letbanen, du kan gå til Odense Centrum, og på 8 minutter kan du være på motorvejen. Der er flere indkøbsmuligheder, caféer og restauranter i nærheden, ligesom kvarteret byder på adskillige børneinstitutioner og skoler.

På kort tid til fods eller cykel er du ved den hyggelige park Munkedammen, hvor der både er mulighed for at fiske, lege på legepladsen, holde picnic og dyrke motion på den grønne sti, som du kan følge til Sankt Jørgens Parken eller forbi Ejby Mølle.

Når du kommer ind i lejligheden, møder du først fordelingsgangen hvorfra du har adgang til alle rum i lejligheden. Mod højre finder du et rummeligt, lyst og velholdt badeværelse med gulvvarme. Ved siden af ligger køkkenet, hvor du med masser af bordplads og opbevaring nemt kan udfolde dine kulinariske evner.

Lejligheden emmer af charme med højt til loftet og originale træplanker på gulvene, som er gennemgående i hele lejligheden og skaber en sammenhæng mellem rummene. Plankerne er velholdte og behandlet med lak, så de både er slidstærke og nemme at rengøre.

Går du til venstre i fordelingsgangen, finder du et rummeligt soveværelse. Stuerne en suite er delt op af en fransk dobbeltdør, og de store vinduer i stuerne giver et dejligt lysindfald, som skaber en indbydende, hjemlig atmosfære. Fra stuen er der udgang til verandaen, som fungerer som et ekstra opholdsrum, som takket være de store vinduer er dejlig at opholde sig i året rundt - her er der altid et godt lysindfald og god udsigt over haven. Fra verandaen er der udgang til haven, så du nemt kan komme ud og nyde tilværelsen i grønne, rolige omgivelser.

Der er en fælles kælder med eget kælderrum og et fælles vaskerum. I den grønne fælleshave finder du en stenterrasse og en dejlig græsplæne med plads til afslapning eller leg. På anden sal er der også et værelse 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, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026

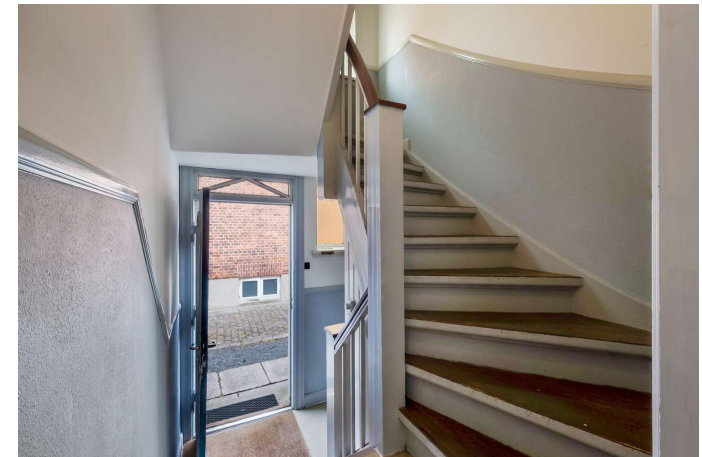




Adresse: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

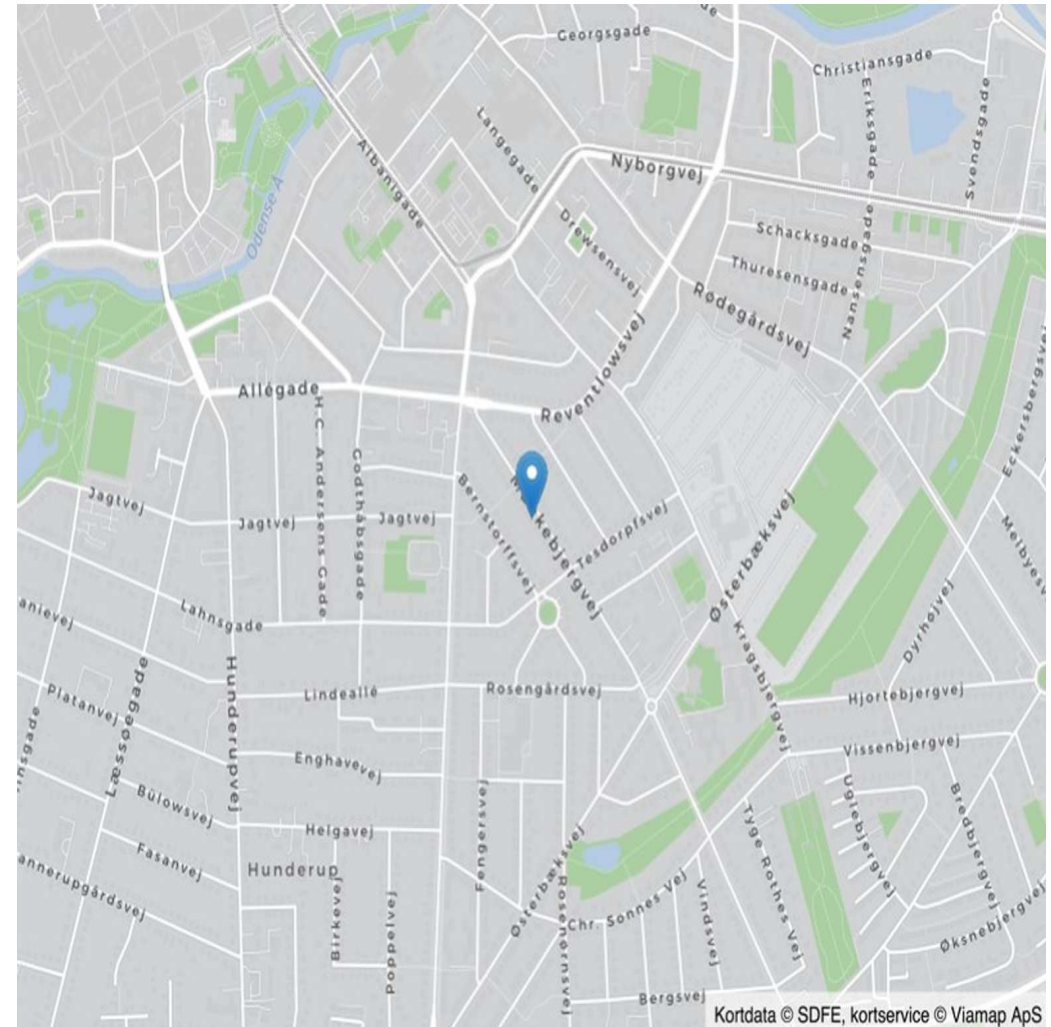
Dato: 08.04.2026



Adresse: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026





Adresse: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.390.000  
Grundværdi: 2.258.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.263.800  
Grundlag for grundskyld: 903.200

**Arealer\*\***

Grundareal for den samlede ejendom: 469 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 113 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.07.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 25.03.1961 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 06.10.1989 - Dok om sameje mv, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 23.04.1999 - Tillæg til sameje
- Nr. 5: 23.04.2004 - Tillæg til sameje
- Nr. 6: 21.09.2007 - Tillæg til samejekontrakt

**Planer**

Kommuneplan 12.B.7 - Munkebjergkvarteret  
Lokalplan 20 - Området Reventlowsvej, Colbjørnsensvej, Tesdorfsvej, Bernstorffsvej, Hjallesvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:  
A22 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
A22 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 6

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskmaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 16 MWh fjernvarme  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.545	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.148	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Fællesudgifter	kr.	9.216	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
			I alt	kr.	2.620.214
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.910			

**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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.226 md. / 170.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.422 md. / 137.067 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026

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:

**Sameje**

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

**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 forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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-/årsoppgørelsen. 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,-

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



---

Adresse: Munkebjergvej 23, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 541H5228  
Ejerudgift/md.: kr. 2.159

Dato: 08.04.2026

---

info.

#### Tinglyst areal

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

#### Standardfinansiering kan ikke opnås:

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

#### Fordelingstal

Fordelingstal: 50/50

#### Fællesudgift

ejendomsbidrag, forsikring, renovation, vand, spildevand, varme og evt. diverse..

#### Brugsret

Brugsret: 1 værelse i tagetagen, 1 kælderrum

#### Fællesfaciliteter

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

**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