



Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	3.145.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.546	Grund m2	719
Byggeår/ombygget	1975/2020	Energimærke	A2010

Sagsnr. **540W7057**

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: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

SMUKT OG HELT UNIKT A-HUS, BELIGGENDE PÅ EN ROLIG STIKVEJ, I ET ATTRAKTIVT KVARTER – EN PERFEKT EJENDOM TIL BØRNEFAMILIEN

På Klaus Berntsens Vej 294 finder du et helt unikt A-hus - et hjem, der skiller sig ud med karakteristiske arkitektur og hyggelige atmosfære. Helt særligt bor du 130 m fra Højby Friskole, hvilket gør hverdagen både nem og tryk for børnefamilien. Højby er et attraktivt område i den sydlige del af Odense - en bydel, hvor du får både natur, tryk og gode naboskaber, hvor man passer på hinanden, samtidig med at du er kun 10 min fra Odense C, du har motorvejen, der forbinder dig med resten af landet, samt et væld af handlemuligheder.

Når du træder ind i gangen, har du udsigt hele vejen ned gennem huset, hvilket skaber en følelse af luft og åbenhed. Huset er nymoderniseret, og generelt fremstår det meget lyst og stilrent med hvide flader, synlige spær og et smukt trægulv, der går igen på tværs af rum. Huset består af et køkken-alrum, to stuer, to badeværelser, et bryggers, et soveværelse og tre værelser.

Til venstre i gangen ligger det smukke bryggers, der har både god skabsplads, samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Bryggerset formår at udnytte pladsen, og de smukke, egetræsfronter skaber en smuk kontrast til de grå fliser på gulvet.

Modsat bryggerset er et badeværelse, der er indrettet med smukke grålige hexagon-mosaik, toilet, brus og et smukt fritstående badekar.

Fra gangen åbner den første stue sig op. Et indbydende rum, hvor der er plads til at indrette sig med sofa og tv - eller måske etablere et lille bibliotek. I forbindelse med stuen ligger det første værelse, der med sin størrelse kan bruges til både børne-, gæsteværelse eller kontor.

Gennem dobbeltdøre kommer du ind i leveafdelingen, der består af køkken-alrum, husets andet badeværelse, to værelser, samt trappe op til 1. sal.

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: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025

Køkken-alrummet har en åben indretning og har et dejligt lysindfald fra skråvinduerne. Køkkenet er opført med minimalistiske grå fronter, der skaber et moderne og stilfuldt udtryk. Træbordpladerne skaber en skøn kontrast af varme og sjæl. Her er der desuden god bordplads og alt, hvad du skal bruge af hårde hvidevarer. På den anden side af køkkenøen er der plads til at etablere en spiseafdeling, hvilket skaber et godt fundament for nærvær, når forældre laver mad, og børn laver lektier. Bagerst i rummet ligger et værelse og et soveværelse, der begge har god skabsplads og fremstår lyse.

Overfor køkkenet ligger husets andet badeværelse - et hyggeligt rum med en varm farve på gulvet, bruseniche, samt god skabsplads.

Følger du den smukke trappe kommer du op på 1. sal, der består af en repos, endnu et værelse og husets anden stue. Her er generelt lyst, og de skrå vægge skaber en charmerende og varm atmosfære. Her kan du indrette alt fra kontor til atelier eller teenageafdeling.

Tilbage køkkenet kan du nu træde ud på træterrassen, der ligesom facaden er opført i eg. Her kan du nyde den dejlige aftensol, der skaber en varm, gylden ramme om familiens aftensmåltid og hygge i sommerens sidste varme timer. Terrassen er en dejligt lukket oase, hvor du er skærmet af og kan nyde dit eget frirum. Haven er overskuelig med plæne, buske og blomster, samt sandkasse og legehus til de mindste i familien.

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

Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025



Alrum



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



Værelse



Værelse



Repos

Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Luftfoto



Luftfoto

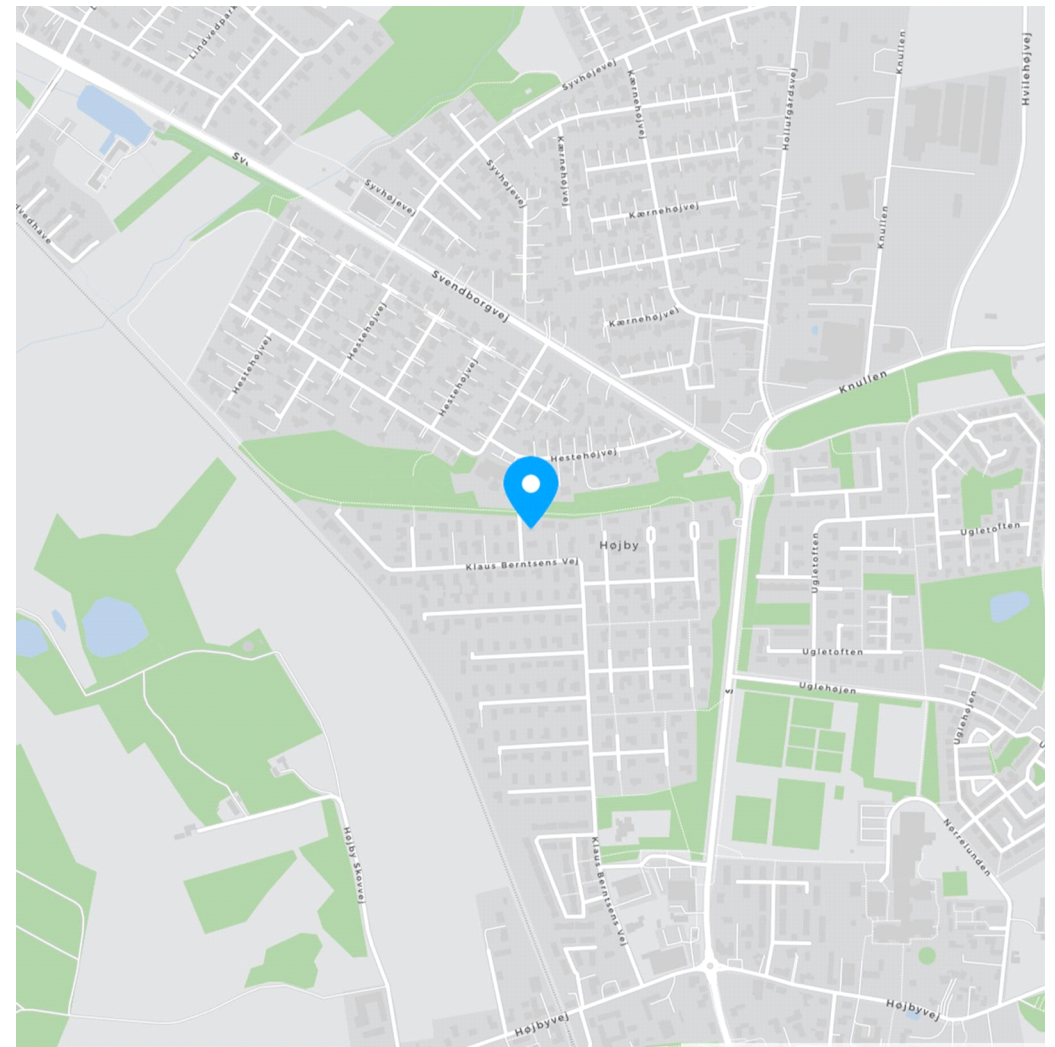


Terrasse

Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025



Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	10 da Højby By, Højby
BFE-nr.:	2653720
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.305.000 kr.
Grundværdi:	1.259.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.644.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.007.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	719 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 m ²
Udhus:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.10.1963 lbnr. 13255-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 16A Filnavn: 34_K-H_426
Nr. 2 lyst d. 15.08.1972 lbnr. 16829-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 34_K-H_426
Nr. 3 lyst d. 17.05.1974 lbnr. 31423-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 34_AL-H_563
Nr. 4 lyst d. 06.11.2002 lbnr. 85352-34 Anmærkning anm byrder anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Klaus Bertnsensvej Nord mv Filnavn: 34_AM-H_680

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

S62 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 11.900 Forbrug: 12,22 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.484	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.145.000
Grundskyld	kr.	5.741	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.114
Husforsikring	kr.	7.550	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.750
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	3.176.864
Grundejerforening	kr.	800	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.	184			
Ejerudgift i alt 1 år		30.552			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.557 md./ 198.688 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.424 md./ 161.091 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 3 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: 29.10.2025
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: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.927.661	1.927.661	1.590.381	DKK	1	103.949	24,50	3,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Klaus Berntsens Vej Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Klaus Berntsens Vej Nord er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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.



Adresse: Klaus Berntsens Vej 294, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 540W7057
Ejerudgift/md.: kr. 2.546

Dato: 01.11.2025

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.