

**REAL**



## Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>158</b> |
| Kontant          | <b>3.295.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.749</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>712</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1969/1979</b> | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **541H5420**

**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: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026



### **Kærnehøjvej 96 – indbydende familievilla med fire værelser og skønne opholdsrum**

Her får I en bolig, hvor den gode planløsning, den rummelige indretning og de mange muligheder går hånd i hånd.

Kærnehøjvej 96 ligger i det populære Højby i Odense S, et område, der er særligt attraktivt for familier, som gerne vil have en rolig og tryk base, men samtidig være tæt på Odenses mange muligheder.

Allerede ved ankomsten mødes I af en velholdt og præsentabel villa med klassisk gulstensfacade. Den brede indkørsel leder naturligt frem til carporten, mens den velanlagte forhave med grønne bede og beplantning giver huset et hyggeligt og indbydende førstehåndsindtryk.

Indenfor venter en bolig med god plads til familielivet. Planløsningen er gennemtænkt med hele fire værelser, så der er rig mulighed for at indrette børneværelser, kontor, hobbyrum eller gæsteværelse alt efter familiens behov.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet. Her er der plads til både madlavning, spisebord og hyggelige stunder med familien. Fra alrummet er der videre forbindelse til den store stue, som giver jer et ekstra og mere roligt opholdsrum.

Stuen er rummelig og lys, og de store vinduespartier sørger for et godt lysindfald. Herfra er der direkte adgang til terrassen, hvilket gør det nemt at lade livet flyde mellem inde og ude i sommerhalvåret.

Udendørs får I både en stor terrasse og en overdækket terrasse, så der er gode muligheder for at nyde udelivet fra morgen til aften – også når den danske sommer viser sig fra sin mere omskiftelige side.

### 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: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026

---

Boligen rummer desuden et praktisk bryggers, entré, badeværelse og gæstetoilet, hvilket gør hverdagen nem og funktionel.

Til ejendommen hører også carport og et stort skur, som giver gode muligheder for parkering, opbevaring og familiens praktiske gøremål.

Kærnehøjvej 96 er et godt valg for jer, der ønsker en rummelig og funktionel villa, hvor der er plads til både familieliv, gæster, hobbyer og afslapning.

Her får I en bolig med en klassisk og indbydende fremtoning, en attraktiv planløsning og gode udefaciliteter – et hjem, der er nemt at se sig selv bo i. Hverdagen bliver nem med Højby Skole ca. 1 km fra boligen, og i nærområdet findes flere muligheder for daginstitution og pasning. Når indkøbene skal klares, er der gode muligheder i lokalområdet. Her finder man blandt andet SuperBrugsen og Netto, mens der også er REMA 1000 i området.

Samtidig er beliggenheden ideel for jer, der arbejder eller studerer i Odense. Odense centrum nås nemt, mens I hjemme i Højby kan nyde følelsen af at bo i et mere roligt og familieorienteret kvarter.

Velkommen hjem til Kærnehøjvej 96!

Adresse: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026



Adresse: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026



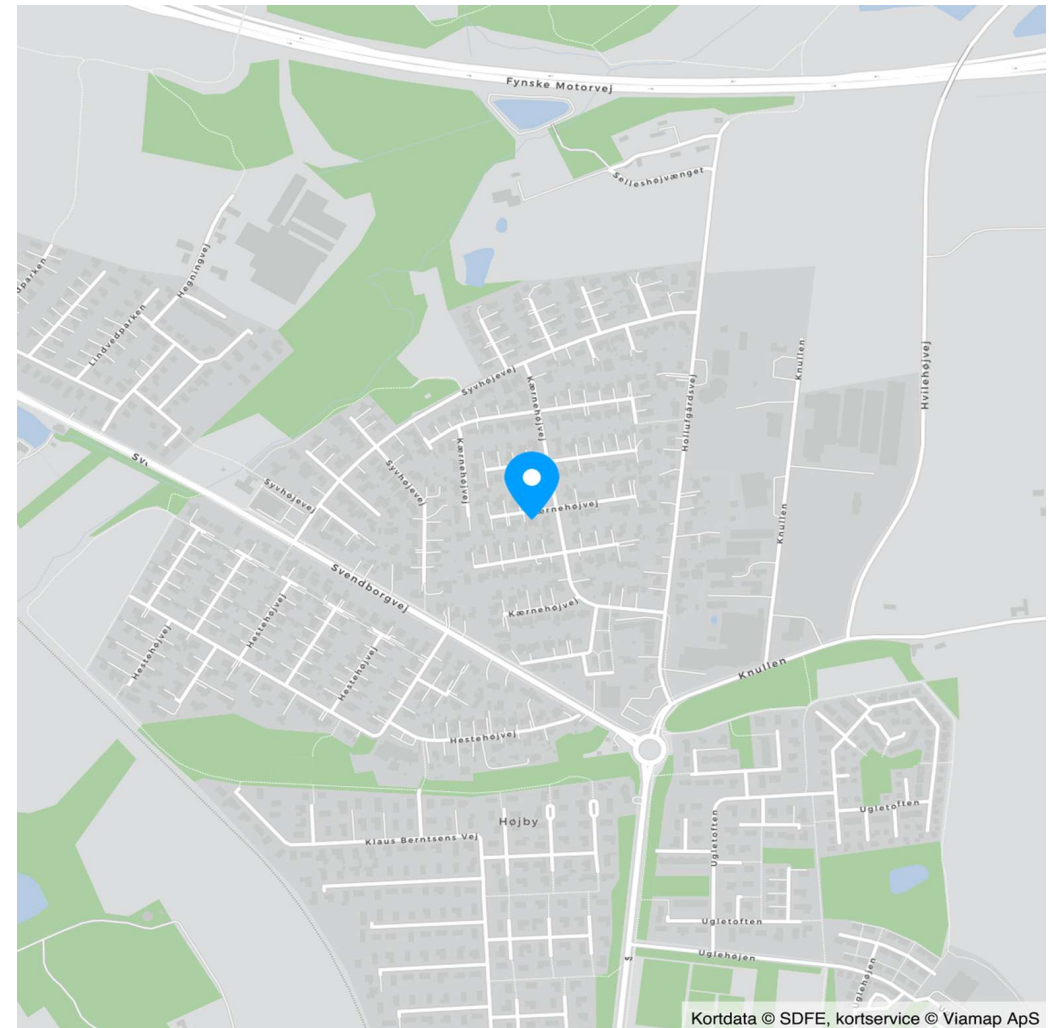
Adresse: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 11ie Højby By, Højby  
BFE-nr.: 2653965  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1969/1979

**Arealer\*\***

Grundareal: 712 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>

\*\* 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.436.000  
Grundværdi: 1.005.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.948.800  
Grundlag for grundskyld: 804.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 42.B.8 - Syvhøjvej - Hestehøjvej - Kærnehøjvej

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

S60 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Exhausto ), Kogeplade (Ukendt ), Køleskab (Grundig ), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Blomberg ), Mikrobølgeovn (OBH Nordica)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Firma: Lærerstandens Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Privat fælles vej**

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 57. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v. og at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 22 MWh Fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme 2025 var kr. 12.978,95,- jf. årsopgørelsen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026

| Ejerudgift 1. år:       |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
|-------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 9.939      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 3.295.000 |
| Grundskyld              | kr. | 4.583      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. 21.650    |
| Renovation 2026 anslået | kr. | 2.813      | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. 11.000    |
| Rottebekæmpelse         | kr. | 250        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. 3.327.650 |
| Skorstensfejer          | kr. | 627        | 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. |               |
| Husforsikring           | kr. | 2.772      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Ejerudgift i alt 1. år  |     | kr. 20.983 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |

**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: Kærnehøjvej 96, Højby, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5420  
Ejerudgift/md.: kr. 1.749

Dato: 25.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.215.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 22.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## 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