



REAL

Guldrankevej 136, 5200 Odense V

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	114
Kontantpris	3.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.175	Grund m2	120
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **541W5342**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til rækkehuset på 114 boligkvadratmeter med en helt central, men ugeneret placering i et hjørne af det nybyggede og attraktive kvarter, Gartnerbyen i Odense. Huset er ideelt til familien, der ønsker at bo i byen med minimal vedligehold – både ude og inde – men stadig gerne vil have luft omkring sig.

Gartnerbyen er et yderst familievenligt område med legepladser, lukkede stisystemer og kort afstand til grønne områder. Her har du alt, hvad du skal bruge i hverdagen: daginstitutioner, både private og offentlige skoler samt alle tænkelige indkøbsmuligheder lige i nærheden. Samtidig er tæt på gågaden, Storms Pakhus, havnebadet, havnen og Aløkkeskoven – et grønt åndehul midt i byen. Letbanen og flere busforbindelser ligger i gåafstand, og cyklen får dig hurtigt rundt i hele Odense.

Som noget særligt har denne del af Gartnerbyen nedgravede affaldscontainere, så du slipper for skraldespande ved boligen.

Rækkehuset er opført i 2020 og fordeler sig på to plan. Huset tilbyder, som et af de eneste huse i området, mulighed for parkering af to biler - der er sågar klargjort til opsætning af ladeboks til elbiler.

Allerede i entréen mærker du, at hjemmet er nyt og gennemtænkt. Her er smukke klinker, lyse overflader og kig direkte til alrummet. Lige fremme ligger gæstetoiletet med væghængt toilet og samme stilrene klinker – naturligvis med gulvvarme som i resten af stueetagen.

Køkken-alrummet er hjemmets hjerte, med smukt trægulv og et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier i begge ender. Her er god plads til både spise- og sofaafdeling. Køkkenet fra HTH står skarpt i hvidt, med ovn i god arbejdshøjde og en stor køkkenø, hvor familien kan samles – nogle på barstole med lektier, andre i gang med at snitte grøntsager. Herfra er der direkte udgang til en hævet træterrasse med udsigt til grønne områder og træer, der skifter farve med årstiderne. Denne terrasse udvider køkkenalrummet og gør det let at rykke måltider og hygge ud i det fri. Her er plads til både havemøbler, leg og afslapning – og uden en stor have at vedligeholde.

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: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026

På førstesalen finder du et rummeligt repos og tre gode værelser – to med store glaspartier og franske altaner i glas. Et af værelserne har walk-in. Badeværelset er lyst og funktionelt med vaskefaciliteter, væghængt toilet og bruseniche med stilren glasafskærmning.

Kort sagt får du her et stilfuldt og bekvemt hjem med plads til familieliv og hverdagsnydelse – midt i byen, men med ro og grønne omgivelser lige uden for døren.

Adresse: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

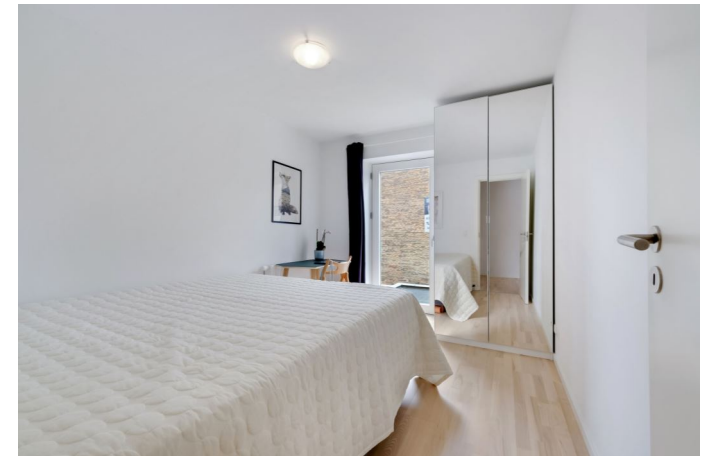
Dato: 29.01.2026



Adresse: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

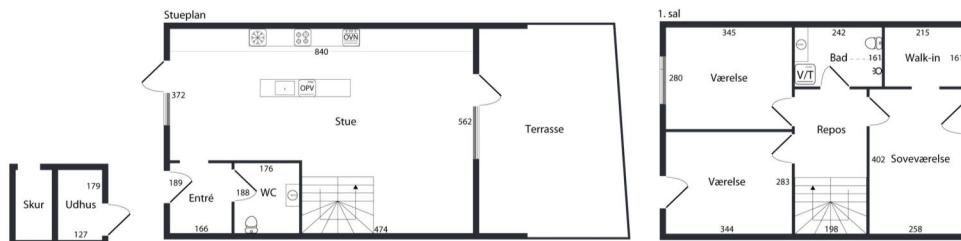
Dato: 29.01.2026



Adresse: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO'EN



Adresse: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	1 alf Vestermarken, Odense Jorder
BFE-nr.:	100171887
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.364.000 kr.
Grundværdi:	1.063.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.691.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	850.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	120 m ²
- heraf vej	12 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	2 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. 26.03.2019 lbnr. 1010599610 AKT: 34_AU-H_471 Filnavn:
3a171be3-c776-4ac7-b496-5a57e8eaa676
Nr. 2 lyst d. 19.07.2019 lbnr. 1010954507 Filnavn:
4419de43-cfec-4fba-8e67-4354dd0ec42c

Lokalplaner:

Gartnerbyen - boliger/service/erhverv

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan 2024-2036
Lavsenvænget
Lavsenvænget
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

J50A - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
J50A - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
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.: 3.091 Forbrug: 10,68 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2020
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 brand.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.725	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.145.000
Grundskyld	kr.	4.847	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.640
Husforsikring	kr.	3.613	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.750
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	3.173.390
Grundejerforening	kr.	1.026	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.	101			
Ejerudgift i alt 1 år		26.104			

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 16.850 md./ 202.205 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.747 md./ 164.963 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: 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: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026

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:

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.070.834	2.118.915	2.106.233	DKK	3,39	144.469	25,25	3,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Gartnerbyen /v. Domhusgaarden ejendomsadministration

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 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.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Gartnerbyen er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter m.v. kan rekvireres ved sælgers ejendomsmægler.

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



Adresse: Guldrankevej 136, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 541W5342
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 29.01.2026

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.

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