



REAL

Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.277	Grund m2	792
Byggear/ombygget	1938/2023	Energimærke	D

Sagsnr. **541H5364**

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: Svendborgvej 24, Hjallesø, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE MURERMESTERVILLA MED 248 ETAGEMETER - CENTRALT I HJALLESE

I Hjallesø finder I denne charmerende ejendom fra 1938, der fik nyt tag over en del af køkkenafdelingen i 2024. Der er tale om en klassisk murermestervilla, hvor der er masser af plads ude som inde samt et rigtig godt indeklima. Tre velindrettede etager sikrer jer gode rammer til familielivet, og mens stueplanet er dedikeret til samværet med store opholdsmiljøer, får I to gode værelser og et flot badeværelse på førstesalen. Hertil bidrager kælderens 66 kvadratmeter, mens I også får en skøn have og en garage.

I bosætter jer dejligt på denne adresse, hvor I til fods let når skole, dagtilbud og indkøbsmuligheder, mens også Hjallesø Station med både tog og letbane giver jer utrolig nem adgang til centrum og store dele af Fyn. I bliver en del af et lokalområde i en rivende udvikling, hvor I snart kan se frem til det Nye OUH og nem adgang til SDU.

Ejendommen præsenterer sig pænt ud til vejen med røde mursten, mahognvinduer og en rummelig indkørsel med plads til flere biler. Stueplanet indledes af en entré og dernæst en hall, hvorfra I nemt kommer til gæstetoiletet, stuen, alrummet, køkkenet og udestuen. Overalt oplever I en lys og indbydende atmosfære, og i de tre opholdsmiljøer er der masser af plads til gæster og hyggelige sammenkomster. Førstesalen er ligeledes lys og rummelig med to store værelser og det lækre nyrenoverede badeværelse.

Kælderen er i ganske nydelig stand, hvilket giver jer et hav af muligheder med de to disponible rum og bryggerset. Og mangler I ekstra plads, tager I bare garagen med elport i brug.

Den store, lukkede have sætter prikken over i'et med sin enormt hyggelige stemning, grønne beplantning, store terrasseområder og meget hyggelige udestue, der skaber en perfekt harmoni mellem ude og inde.

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: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 29.01.2026



Adresse: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

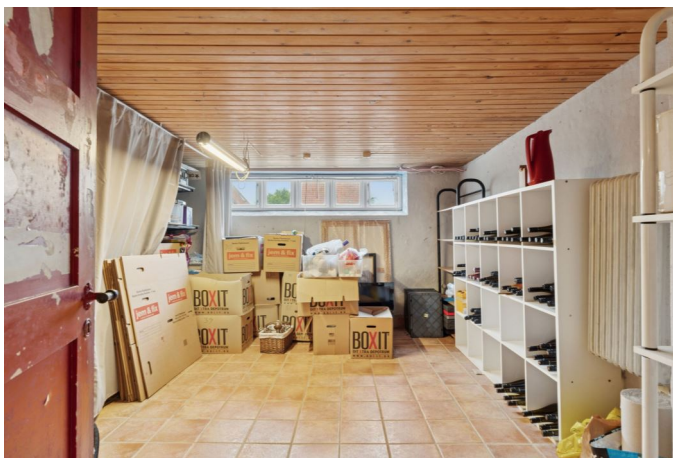
Dato: 29.01.2026



Adresse: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

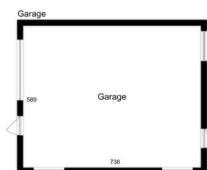
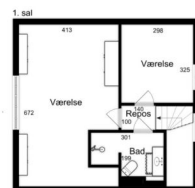
Dato: 29.01.2026



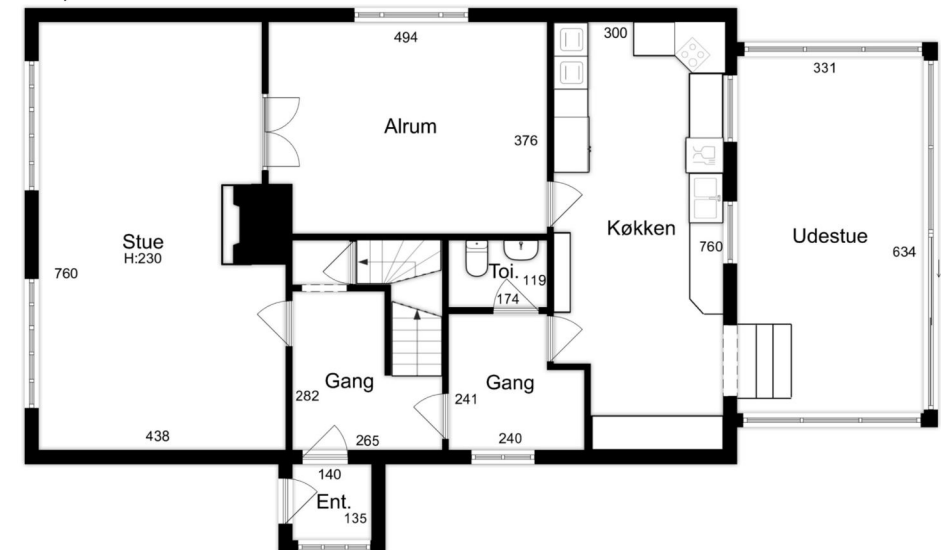
Adresse: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 29.01.2026



Stueplan



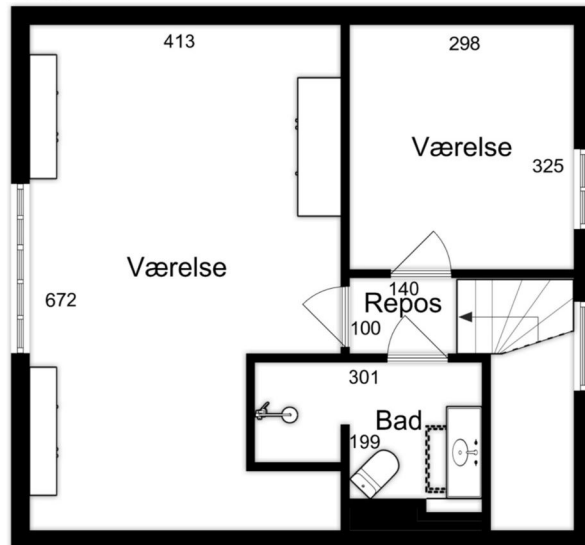
Adresse: Svendborgvej 24, Hjallesø, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

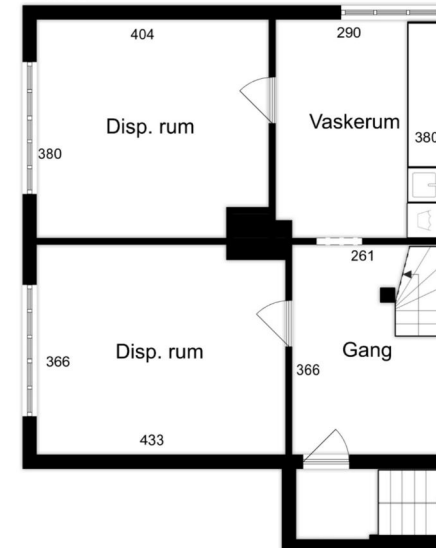
Dato: 29.01.2026



1. sal



Kælder

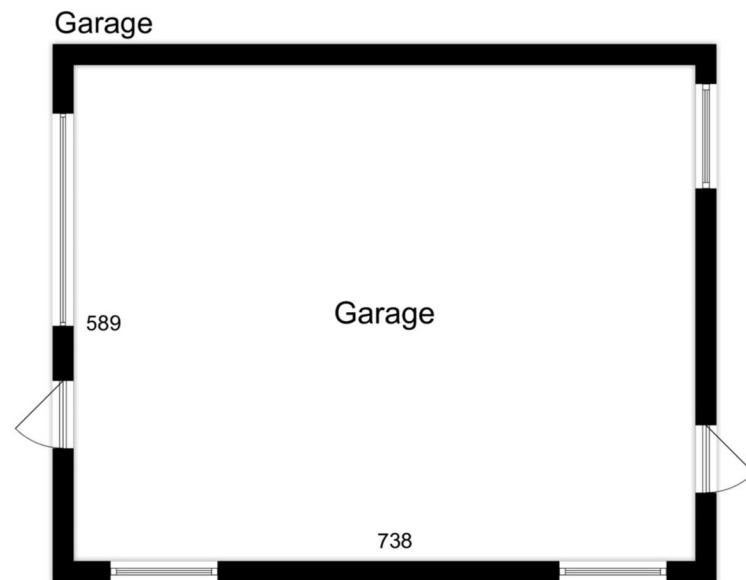




Adresse: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 29.01.2026





Adresse: Svendborgvej 24, Hjallesø, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	7 ø Hjallesø By, Dalum
BFE-nr.:	2612789
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.136.000 kr.
Grundværdi:	1.511.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.508.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.208.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	792 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²
Vindfang:	2 m ²
Garage:	50 m ²
Udhus:	4 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. 29.03.1894 lbnr. 902829-34 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 30.01.1933 lbnr. 3050-34 Tillægstekst Dok om byggeplaner mv
Nr. 3 lyst d. 24.07.1934 lbnr. 1589-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv
Nr. 4 lyst d. 26.07.1938 lbnr. 1265-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 12.01.1971 lbnr. 490-34 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

G11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade (Bosch), Ovn 2 stk. (Siemens), Køle-/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 132,91 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, 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.



Adresse: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.795	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.890	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.250
Husforsikring	kr.	4.243	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	2.824.900
Ejendomsbidrag 2025	kr.	602			

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

27.322

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.999 md./ 179.989 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.236 md./ 146.830 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: Svendborgvej 24, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 541H5364
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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