



Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.090	Grund m2	3.182
Byggear/ombygget	1906/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6598**

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: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025



Beskrivelse:

Dejlig villa i fantastiske omgivelser med sydvestvendt træterrasse og enestående udsigt

Helt uforstyrret iblandt høje træer og smukke marker så langt øjet rækker, finder du denne perle af en bolig på 133 boligkvadratmeter, samt en separat afdeling med 2 store disponible rum og toilet, som tidligere har været brugt til teenageafdeling. Her får du masser af plads at boltre dig på, privatliv og ro, samtidig med at du har mindre end 4 kilometer til både skole, børnehus og indkøbsmuligheder. Du får så at sige en helt unik mulighed for at bo centralt i landlige omgivelser.

I den store indkørsel vil du opleve at have masser af plads til gæster, trailer eller båd, mens du selv har mulighed for at parkere din bil i den store garage. Ved det store unikke vinduesparti finder du husets entré og vindfang. Du kommer ind i et unikt rum, hvor de skæve vinkler og store vinduespartier er særligt fremtrædende. Her er masser af plads og gode muligheder for opbevaring, og der åbnes op til husets leveafdeling, to store disponible rum og husets kælder. I kælderen finder du et stort vaskerum, samt et fyrrum.

Husets leveafdeling består af et køkken-alrum, stue og toilet, samt trappeopgang til husets 1. sal. Når du træder ind i køkkenalrummet, vil du bemærke det smukke plankegulv der går igen på tværs af stueetagen. Køkkenet er indrettet i en charmerende landlig stil, der harmonerer perfekt med husets varme atmosfære. Her trives samvær og nærvær på tværs af køkken og spiseafdeling. Fra køkkenalrummet er der desuden direkte adgang til den store sydvestvendte terrasse.

Når du træder gennem de to smukke murede buer i køkkenalrummet, kommer du ind i den rummelige stue. Her er der masser af plads til at fordybe sig i en spændende film foran TV'et eller nyde en god bog ved brændeovnen, som spreder en varm atmosfære. Stuen er det perfekte fristed, hvor du kan søge ro, men samtidig kan samtalen flyde frit takket være den åbne og indbydende planløsning.

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: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025

Ved trappen til 1. salen finder du et toilet, der har en god størrelse og er holdt helt enkelt i hvide klinker.

På 1. sal venter der dig to skønne værelser, et soveværelse og et badeværelse. De to lyse værelser er ideelle som børneværelser. Soveværelset deler det samme lysindfald og rummelighed som værelserne og er desuden udstyret med praktiske indbyggede skabe. Husets badeværelse emmer af charme med de fine grønne klinker og moderne moduler, der sikrer masser af opbevaringsplads. Her kan du nyde en afslappende stund i badekarret, mens det store vindue giver et dejligt lys og en betagende udsigt over den omkringliggende natur.

Tilbage i stueetagen kan du nu træde ud på den store træterrasse, der tilbyder et helt fantastisk fristed med masser af plads til hygge i solen med venner og familie. Herfra kan du fortsætte ned i den store have, der kan tage børnene på eventyr langs den lille bæk eller under havens frugttræer, mens de voksne kan fordybe sig i en god bog med udsigten til fynsk natur og et rigt dyreliv.

Adresse: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025



Køkken alrum



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Stue



Stue

Adresse: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025



Toilet



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Vindfang

Adresse: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025



Disponibelt rum



Kælder



Garage



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

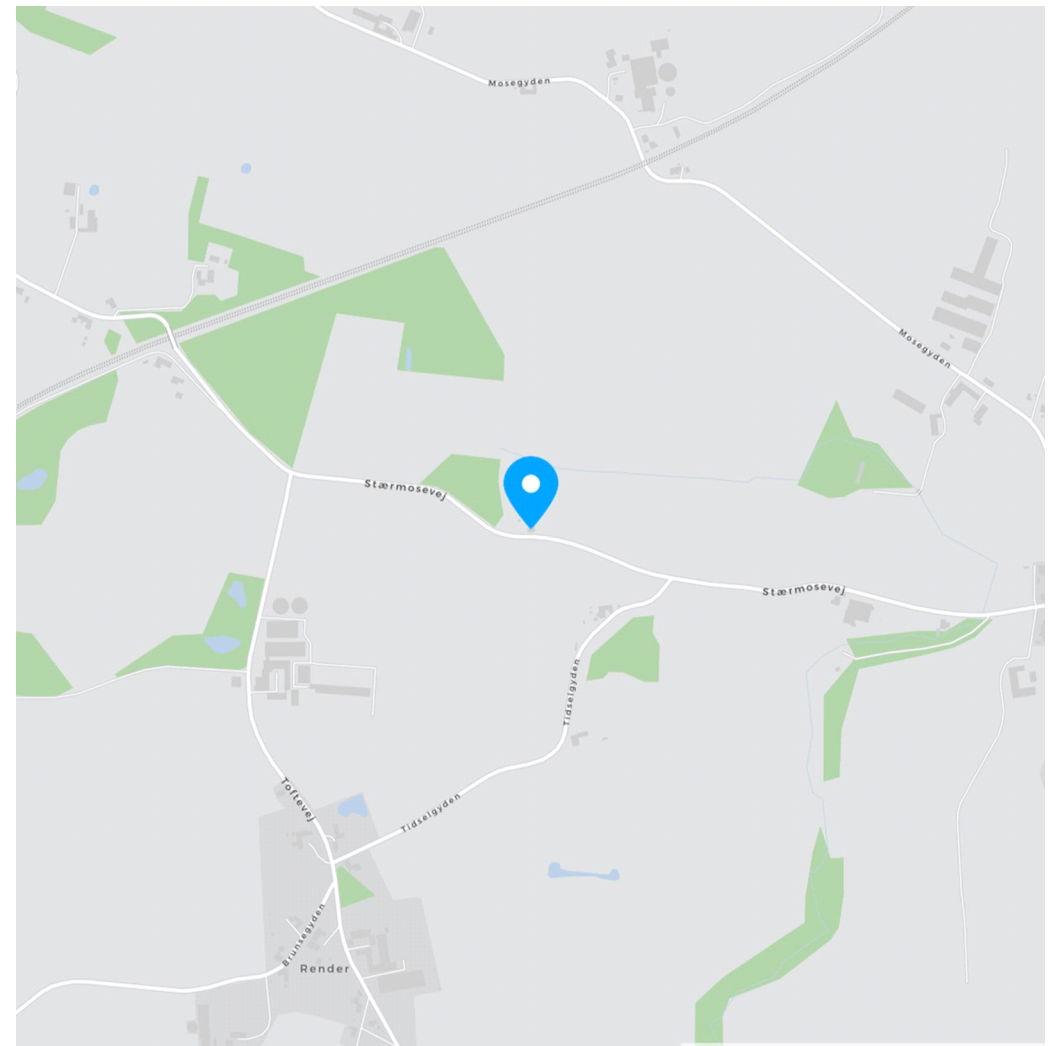
Adresse: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLLEFOTO 11N



Adresse: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	35 a Brændekilde By, Brændekilde
BFE-nr.:	2609246
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Brønd
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk og biologisk rensning (ældre anlæg uden rensklasse)
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1906/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.791.000 kr.
Grundværdi:	1.182.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.432.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	945.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.182 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	33 m ²
Garage:	63 m ²
Udhus:	54 m ²
Udhus/udestue:	21 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. 25.07.1957 lbnr. 902492-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 16.07.2004 lbnr. 69918-34 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplanaer:

Kommuneplan 2024-2036
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Voss), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Asko)

Køber er gjort særligt opmærksom på at kogepladen har kosmetiske fejl og at tændingen er defekt (kan tændes med ligther). Køber
kan ikke gøre nogen krav i forbindelse hermed, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 8.546,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Egen vandforsyning – Brønd

Sælger oplyser, at ejendommen har egen vandforsyning via egen brønd. Sælger oplyser, at vandforsyningen sælger bekendt ikke er forurenset, og fralægger sig ethvert ansvar som følge af en af sælger ukendt eventuel forurening af vandet i forbindelse med såvel sælgers, som tidligere ejeres anvendelse af ejendommen.

Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger i anledning af en mulig forurening, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen, ligesom handlen heller ikke vil kunne hæves som følge heraf. Parterne er enige om, at købesummen er fastsat under hensyntagen til, at køber således fuldt ud bærer risikoen for, at vandforsyningen eventuelt er forurenset.



Adresse: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.307	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	8.799	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	1.919.858
Skorstensfejer	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	194			

Ejerudgift i alt 1 år 25.084

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.274 md./ 123.289 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.243 md./ 98.918 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 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: 29.08.2025
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: Stærmosevej 57, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W6598
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 01.09.2025

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
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	869.144	922.676	925.497	EUR	3,1	79.272	14,50	2,33	1.181		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.