



REAL

Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	113
Kontant	2.345.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.719	Grund m ²	838
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **541H5435**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026



Charmerende og velindrettet etplansvilla, med natur lige udenfor døren - tæt på centrum og Odense Å

I det dejlige villakvarter langs Åsumvej ligger denne charmerende bolig på 113 velindrettede boligkvadratmeter og en dertilhørende udestue på 19 m². Her får du en sjælden kombination af byliv og natur. Du har Odenses kulturliv, butikker og shoppingmuligheder inden for rækkevidde, mens naturen begynder lige uden for terrassedøren. I det omkringliggende landskab græsser køer på markerne ned til smukke Odense Å, hvor børn kan lege på Åstiens legeplads, eller hvor du ad stisystemet kan løbe ind mod centrum og videre mod Odense Zoo og Skovsøen.

Ved villaen er der gode parkeringsmuligheder i både indkørsel, carport og garage. Herfra er der direkte adgang til bryggerset, som er indrettet med gode opbevaringsmuligheder og bordplads, samt plads til vaskefaciliteter. Et funktionelt rum, der passer til hverdagen.

Fra bryggerset kommer du videre til en fordelingsgang, der forbinder badeværelset og soveværelset med resten af boligen. Herfra er der adgang til yderligere to værelser, køkken, stue, udestue og et ekstra toilet.

Badeværelset fremstår lyst og indbydende med et fint naturligt lysindfald og gulvvarme. Her er god opbevaringsplads i de enkle møbler, et stort spejl med lys, toilet og bruseniche.

De tre værelser har alle gode vinduer og en størrelse, der giver plads til at indrette sig efter behov - hvad end du skal bruge børneværelser, et kontor eller plads til hobbyaktiviteter.

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: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026

Køkkenet er lyst og stilrent med grebsløse fronter, induktionskogeplade samt ovn og kombiovn placeret i en behagelig arbejdshøjde. Her er gode rammer om madlavningen, og der er desuden mulighed for at indrette en mindre spiseplads til morgenkaffen eller de hurtige måltider.

Den rummelige stue indbyder til samvær. Brændeovnen tilfører varme og hygge, og her er plads til både afslapning i sofaen og middage omkring et stort spisebord. De store vinduespartier trækker blikket videre mod udestuen og lader lyset strømme ind i rummet. Udestuen bliver en naturlig forlængelse af stuen med plads til bløde møbler og lange, rolige stunder med udsigt til haven. Her kan du følge årstidernes skiften på tæt hold, lytte til regnen mod taget eller åbne op mod haven, når vejret indbyder til det.

Fra udestuen træder du ud på den store, sydvendte terrasse, hvor solen har sin gang lige fra morgenstund til solnedgang. Herfra har du udsigt over haven - og når bladene falder i efteråret, har du også kig til de græssende køer. I haven finder du et stort æbletræ, et mirabelletræ, et væld af stikkelsbær, brombær, hindbær, ribs og rabarber. I haven er der bede velegnet til køkkenhave, ligesom drivhuset har været brugt flittigt til både tomater, agurker og peberfrugter. Bagerst i haven er der en låge, der åbner ud mod træerne og en skråning ned til Odense Å.

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

Adresse: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026



Adresse: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

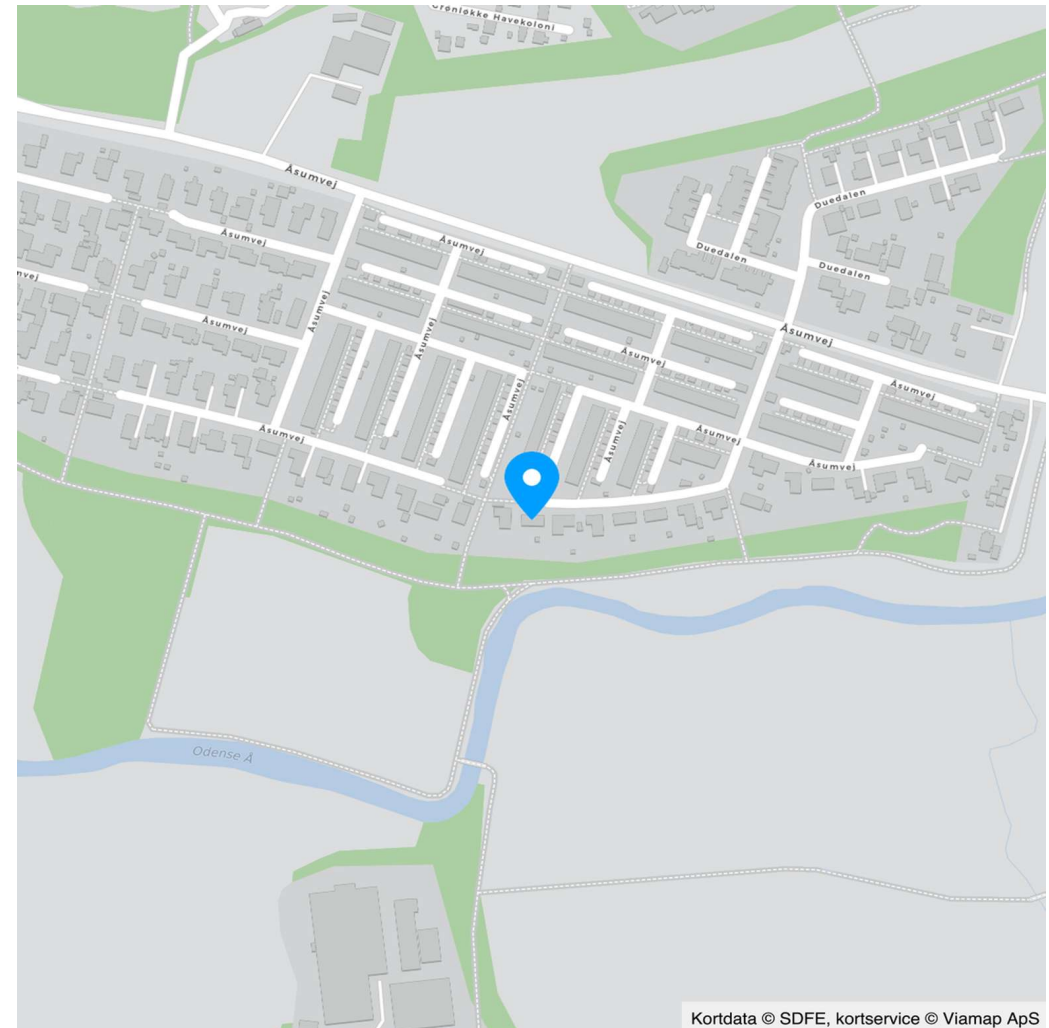
Dato: 23.10.2026



Dato: 23.10.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4kd Skt. Jørgensmark, Odense Jorder
BFE-nr.: 5461497
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.754.000
Grundværdi: 698.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.403.200
Grundlag for grundskyld: 558.400

Arealer**

Grundareal: 838 m²
Boligareal i alt: 113 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Garage: 50 m²
Udhus: 10 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.05.1973 - Dok om hegn, hegnsmur mv, byggelinier mv, beplantning, Vedr 4A
- Nr. 2: 01.10.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 03.04.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv byrder
- Nr. 4: 03.08.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -

Planer

Kommuneplan 22.B.10 - Åsumvej

Lokalplaner:
Ingen

Sildevandsplan:
E13A - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:
Ingen

Skovbyggelinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Sø- og åbeskyttelseslinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Kombiovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos NEXT forsikring
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.777 Forbrug: 49 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til fællesprivat 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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
 Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
 Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.156	Kontantpris	kr. 2.345.000
Grundskyld	kr.	3.183	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.950
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.650
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr. 2.369.600
Skorstensfejerbidrag	kr.	671	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.	255		
Husforsikring	kr.	4.550		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.628		

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: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026

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 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. 5: hovedstol kr. 500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Åsumvej Stengrav
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

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.

Grundejerforening

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan 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 grund- lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be- tydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar



Adresse: Åsumvej 667B, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 541H5435
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 23.10.2026

2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen 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.

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

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