



REAL

Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.620	Grund m ²	956
Byggeår/ombygget	1904/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7175**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmæglerne.dk/odense

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: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026



BYLIV OG NATUR I PERFEKT BALANCE – HYGGELIG VILLA MED ET FANTASTISK UDEMILJØ OG MASSER AF MULIGHEDER

I det attraktive Højme-område finder du denne hyggelige ejendom registreret med 120 boligkvadratmeter. Her får du gode muligheder for at sætte dit eget præg og skabe et hjem, der passer præcis til dine ønsker, samtidig med at du får en fantastisk have og en særdeles attraktiv beliggenhed.

På vejen er flere børnefamilier flyttet til de senere år, og selvom du bor i udkanten af byen, har du kun cirka 6 kilometer til Odense centrum. Du får et væld af indkøbsmuligheder, børnehuse, kort afstand til Højmeskolen og et godt naboskab. Samtidig kan du på få minutter gå direkte ud i naturskønne omgivelser med græssende køer, åbne marker og stisystemer langs åen, som fører hele vejen ind til Odense centrum. Her får børnefamilien en sjælden kombination af byliv og natur.

Et vindfang leder ind til husets gang med god plads til opbevaring. På højre hånd ligger et fint værelse, og trappen fører videre op til førstesalen, hvor du finder yderligere tre gode og disponible rum i boligstandard.

Fra gangen er der adgang til køkkenet, som fremstår lyst og funktionelt med en hyggelig spisekrog med bænke. I forlængelse af køkkenet ligger et praktisk viktualierum med god plads til opbevaring – også af de større køkkenmaskiner.

En baggang giver adgang til terrassen, så måltider og hyggelige stunder let kan flyttes ud under åben himmel. Her finder du også badeværelse, bryggers og et disponibelt rum med egen udgang.

Stuen er et stort vinkelrum med god plads til både spiseafdeling og sofa-hjørne.

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: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

Da stuen ligger op til køkkenet, er der gode muligheder for at åbne op og skabe et større køkken-alrum. Fra stuen er der adgang til en dejlig udestue med flotte gulve, som også kan anvendes som eksempelvis kontor eller hobbyrum.

På grunden står en isoleret garage med varme, som giver mange anvendelsesmuligheder. Her kan du indrette hobbyrum, værksted, hjemmekontor eller måske et opholdsrum til teenageren. Derudover er der et skur til opbevaring samt en dejlig overdækket terrasse, som er afskærmet af bygningerne og skaber en hyggelig gårdhavestemning. Her kan udelivet nydes, selv når vejret ikke viser sig fra sin bedste side.

Haven er en sand oase. Her finder du et væld af blomster, buske og træer, blandt andet pæoner, roser, vinranker og æbletræer. Haven er frodig og stemningsfuld med mange hyggelige kroge, hvor du kan slå dig ned og nyde omgivelserne. Der er også et drivhus til dyrkning af egne grøntsager. De store træer omkring haven danner en smuk kulisse året rundt og skifter farve i takt med årstidernes gang.

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

Adresse: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

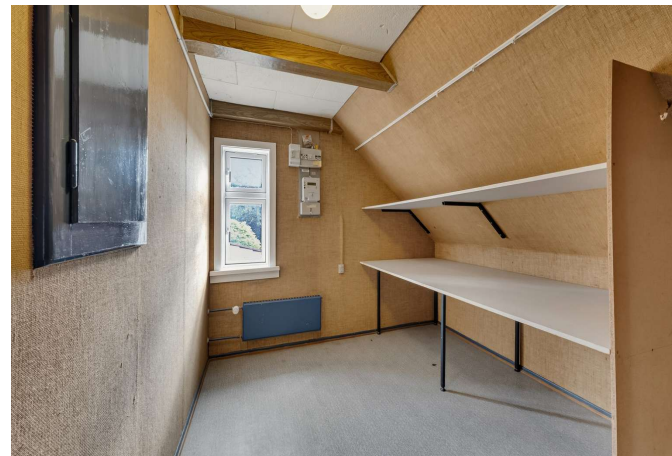




Adresse: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

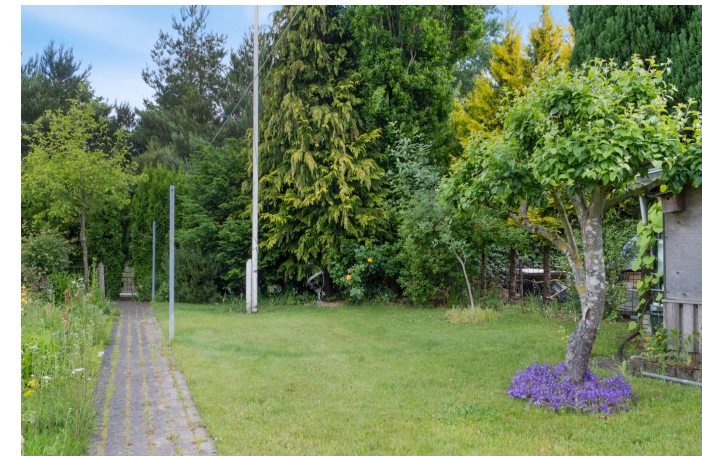




Adresse: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

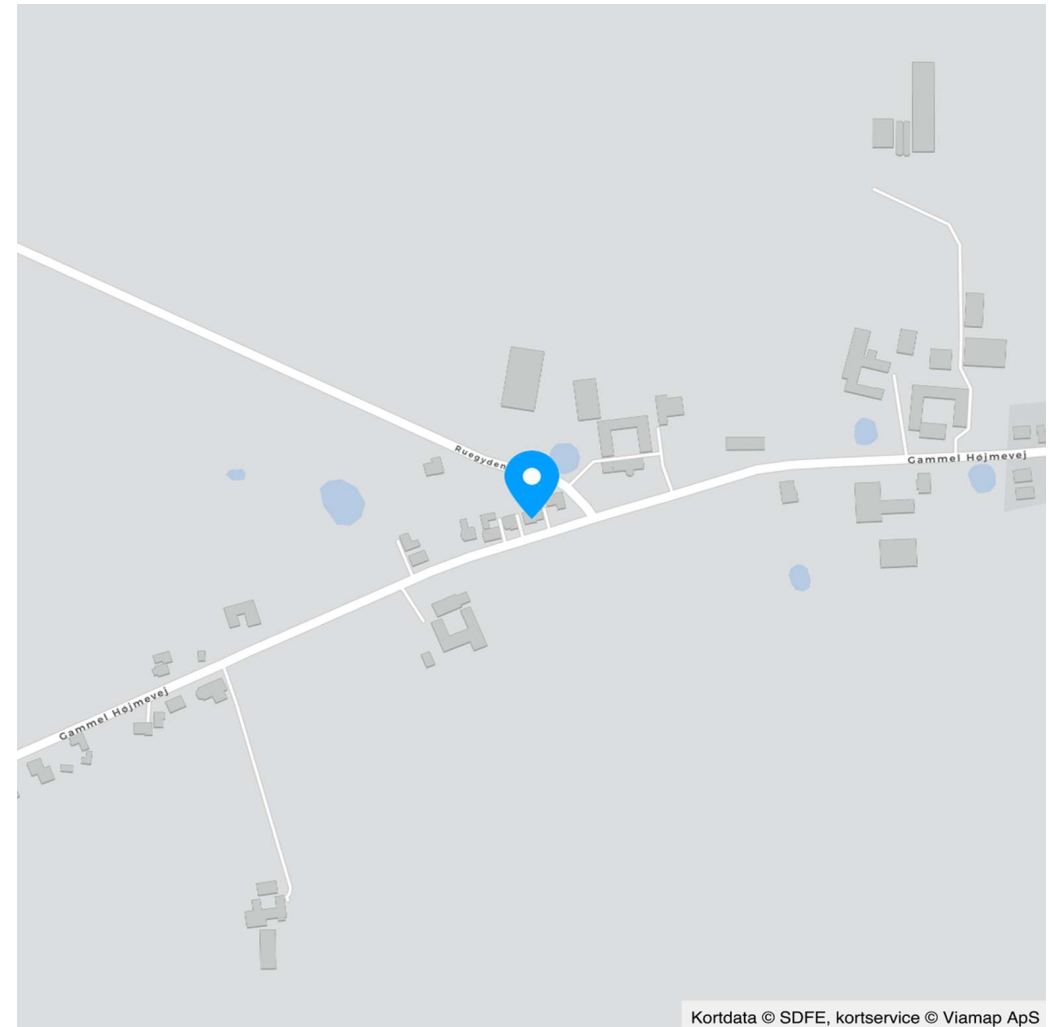
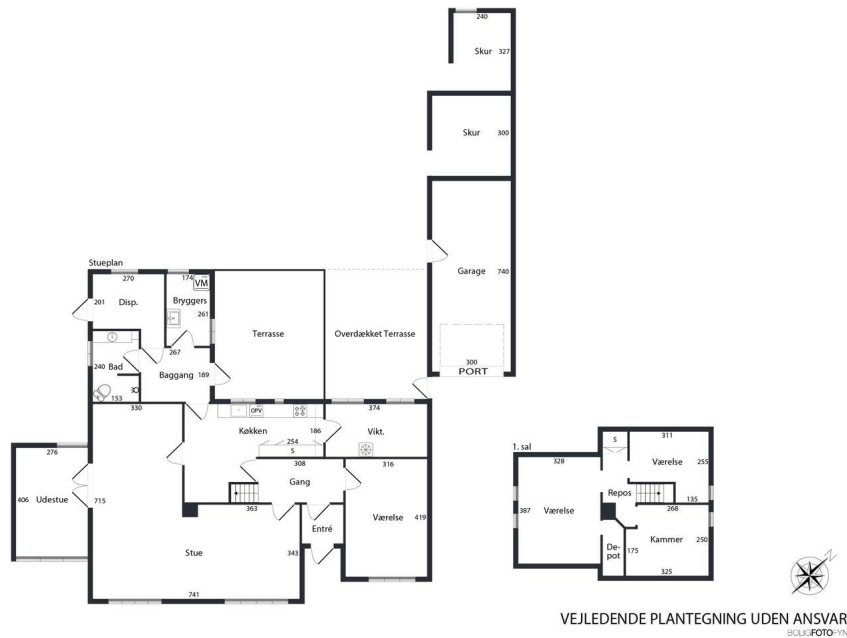




Adresse: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 6m Højme By, Sanderum
BFE-nr.: 2621615
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1904/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.605.000
Grundværdi: 964.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.284.000
Grundlag for grundskyld: 771.200

Arealer**

Grundareal: 956 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 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: 25.04.1955 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 50.BE.26 - Højme

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

G75C - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tilstedeværende hårde hvidevarer på overtagelsesdagen medfølger unde ansvar for sælger og dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Arealer

Køber er gjort særligt opmærksom på at arealerne i beboelsesbygningen ikke stemmer overens med de 120 m² der er registreret på BBR. Dette skyldes at de disponible rum på ejendommens 1. sal ikke er registreret på BBR, ligesom udestuen heller ikke er registreret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 540 m³ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.548	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	4.396	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Rottebekæmpelse	kr.	217	I alt	kr.	1.211.800
Husforsikring	kr.	5.467	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	kr.	19.441			

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: Gammel Højmevej 109, Højme, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 540W7175
Ejerudgift/md.: kr. 1.620

Dato: 29.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 840.000
Nr. 3: hovedstol kr. 20.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.