

Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**169**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.483**	Grund m^2	**950**
Byggeår/ombygget	**1877/1994**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **540F5398**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026



VILLA MED PLADS TIL FAMILIELIVET OG STOR ISOLERET GARAGE

Ganske nær Lindved Å finder du denne store villa, hvor du bor i det perfekte spændingsfelt mellem byliv og natur - med Kohaveskoven lige i nærheden.

Villaen er i to plan og byder på hele 169 m² med god plads til familielivet. Her får du fire værelser og en rummelig stue - og en beliggenhed, hvor du har cykelafstand til hverdagens behov.

Som en ekstra bonus får du en stor, isoleret garage og værksted, der er perfekt til pladskrævende projekter, biler eller gør-det-selv-arbejde. Der er faktisk allerede gjort klar til en bil-lift med bolte i gulvet.

Selve boligen er løbende vedligeholdt, men rummer stadig gode mulighed for at sætte sit eget præg. Med lidt ekstra kærlighed og håndværksmæssig indsats kan I skabe det hjem, der passer præcis til jeres ønsker.

Entréen byder velkommen med lyse gulve, der går igen i store dele af huset og skaber en fin sammenhæng. Herfra fornemmer du straks den lyse og rummelige atmosfære. I entréen finder du et gæstetoilet samt trappen til førstesalen, hvor en stort repos giver mulighed for kontor, legeområde eller hobbyplads. Heroppe er også to gode værelser med et dejligt lysindfald.

I stueplan finder du yderligere to værelser, der er forbundet via en åbning og gør det helt ideelt til forældreafdeling med soveværelse i det ene rum og walk-in-closet i det andet.

Husets stue er et skønt samlingspunkt med god plads til både spiseafdeling, sofaområde og kreative hjørner til hverdagens små projekter. En brændeovn sikrer varme og hygge i de mørkeste måneder - og i forlængelse af stuen finder du en udestue, der kan bruges det meste af året.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026

Køkkenet ligger i dag separat, men for dig med renoveringsdrømme er der spændende muligheder for at gentænke planløsningen og skabe et åbent køkken-alrum.

Derudover rummer boligen et praktisk bryggers med flisegulv samt et badeværelse med brus - begge rum er med gulvvarme.

Udenfor venter en stor sydvendt fliseterrasse, hvor du stort set altid kan finde en god plads i solen.

Kontakt os for en fremvisning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026













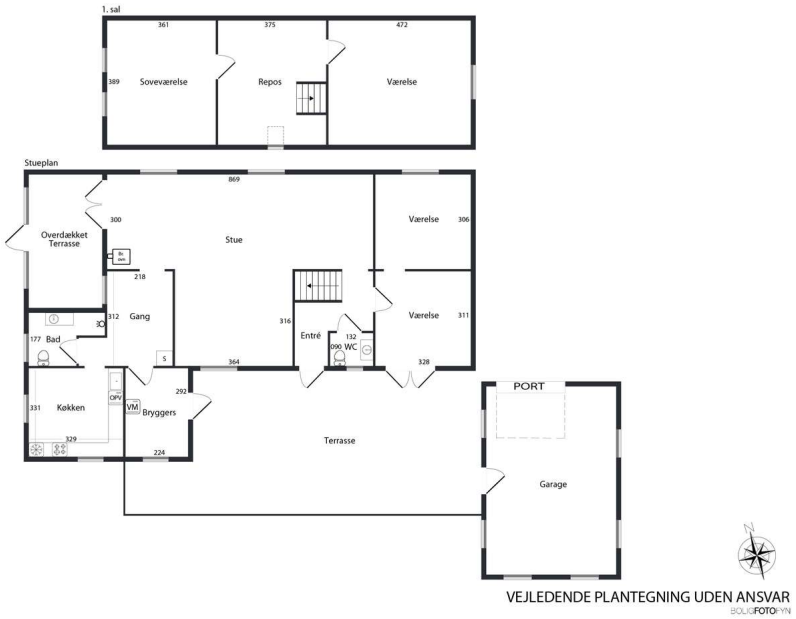
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

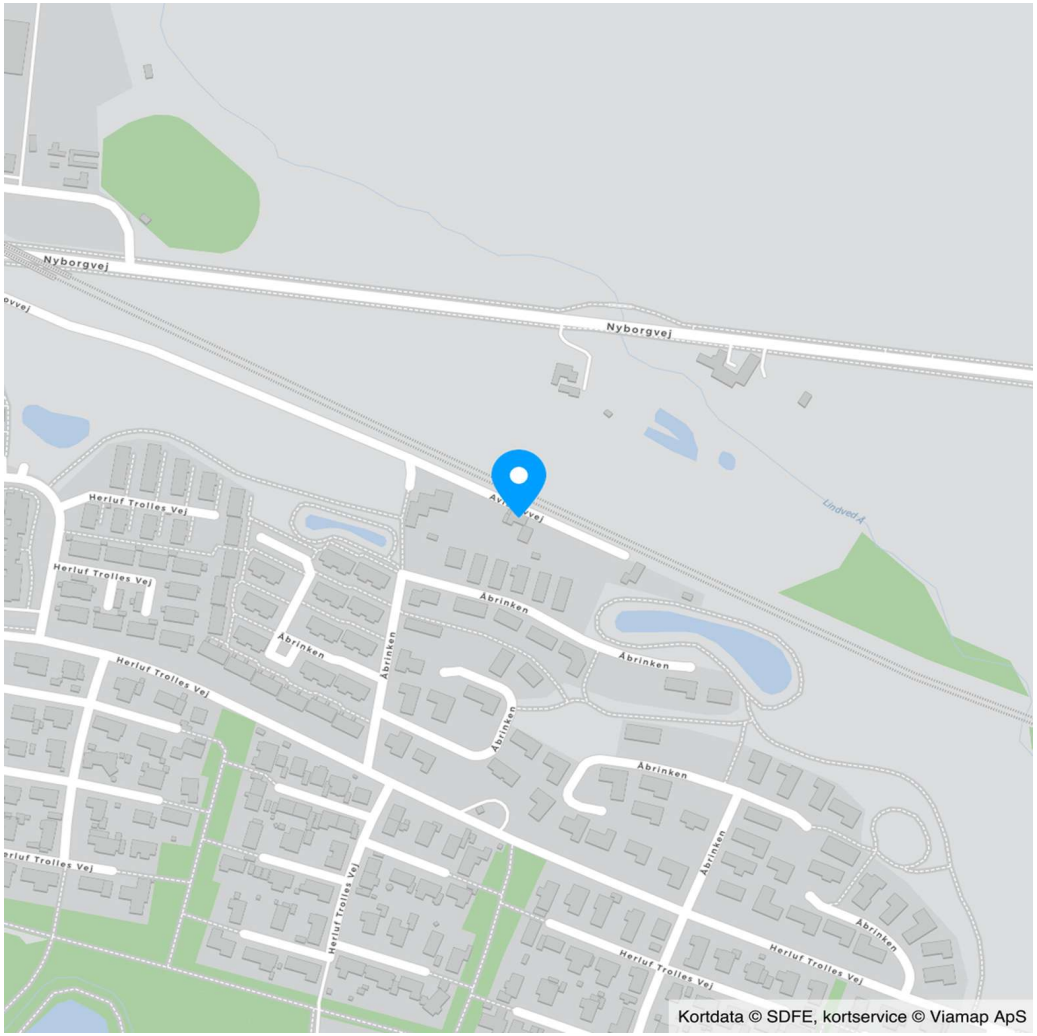
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	13g Ejby, Odense Jorder
BFE-nr.:	5465330
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	0
Ejendomsværdi:	1.495.000
Grundværdi:	800.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.000
Grundlag for grundskyld:	640.000

Arealer**

Grundareal:	950 m²
- heraf vej	68 m²
Boligareal i alt:	169 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	8 m²
Garage:	71 m²
Udhus:	7 m²
Udhus:	20 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: 06.12.1866 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 09.08.1995 - Dok om elektrificering mv, Se akt
- Nr. 3: 15.11.2018 - Kloakanlæg

Planer
Kommuneplan 14.B.10 - Herluf Trolles Vej
Lokalplan 4-754 - Herluf Trolles Vej

Spildevandsplaner:
E14D - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
S34 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Sø- og åbeskyttelseslinjer:
Matriklen beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje

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

Emhætte, Komfur, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 7.454 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe, el
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Avlskovvej 20, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540F5398
Ejerudgift/md.: kr. 1.483

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.100
Grundskyld	kr.	3.648
Grundejerforening	kr.	2.000
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813
Skorstensfejer	kr.	432
Rottebekæmpelse	kr.	282
Husforsikring	kr.	2.520
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.795

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.515.267

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.050.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GRUNDEJERFORENINGEN AVLSKOVPARKEN
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, da den endnu ikke er endelig udstykket, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Udstykning
Køber er gjort bekendt med at grunden er under udstykning. Udstykningssagen vil først blive sendt til registrering hos Geodatastyrelsen når køber har tiltrådt købsaftalen. Udstykningssagen er derfor endnu ikke afsluttet, men det forventes at arealet godkendes med ca. 950 m2.

Grundareal
Køber er gjort særligt opmærksom på at grundarealet på 950 m2 nævnt i nærværende salgsopstilling er anslået, indtil det faktiske areal er kendt.

Grundejerforening
Køber er gjort opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Avlskovparken er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.