

REAL



Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	3.295.000	Erhverv m ²	351
Ejerudgift	2.192	Grund m ²	26.560
Byggeår	1820	Energimærke	D

Sagsnr. **540W7161**

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: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026



SMUK, YDERST VELHOLDT OG HELT SÆRLIG EJENDOM, BELIGGENDE I NATURSKØNNE OMGIVELSER – MED MASSER AF PLADS TIL BÅDE FAMILIE OG HOBBY

Så er denne fantastiske ejendom på 180 velindrettede boligkvadratmeter, med dertilhørende lade, værksted, over 2,5 hektar jord og en naturskøn beliggenhed sat til salg. Og med naturskøn mener vi det virkelig. Her er et rigt dyreliv med råvildt, der kommer helt op i haven, og nattergalen, der synger ved mosen på de lune aftener. Landskabet er smukt kuperet med skov, stier og åbne vidder, og her er gode naboer, som hjælper hinanden.

Ejendommen ligger perfekt mellem Tommerup, Brændekilde og Bellinge, som området hører til skolemæssigt. Dermed har du nem adgang til skoler, daginstitutioner, sportstilbud, indkøb og hverdagsliv, samtidig med at du bor midt i naturen. Her er kun ca. 10 minutter til motorvejen og 20 minutter til Odense.

Når du kører op til huset, mødes du af en stor gårdsplads og en idyllisk ejendom med bindingsværk. Husets længer skaber en hyggelig gårdhavestemning foran boligen. Indenfor fortsætter den varme atmosfære med synlige bjælker, sprossede vinduer og gulvvarme i hele huset.

Boligen rummer et stort aktivitetsrum med adgang til tre gode og lyse værelser - perfekt som børneafdeling. Aktivitetsrummet fungerer i dag som træningsrum, men mulighederne er mange - måske legerum med gynger fra loftet, kreativt værksted eller et langt skrivebord til hobby og lektier.

Herfra er der adgang til et stort og lækkert badeværelse med væghængt toilet og indbygget bruseniche. Ved siden af ligger bryggerset med vaskesøjle, håndvask, fryser og praktisk walk-in-opbevaring med gode lysforhold og skydelåger.

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: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026

Køkken-alrummet er hjemmets naturlige samlingspunkt. Køkkenet er lyst og indbydende med køkkenø og ovn i god arbejdshøjde. Her er god plads til både spiseafdeling og sofaområde med brændeovn, som spreder varme og hygge på kølige dage. Fra rummet er der direkte udgang til terrassen, så måltider og samvær let kan flyttes ud under åben himmel.

Det sidste værelse er stort, ført til kip og med et fantastisk lysindfald - oplagt som forældresoveværelse med plads til både seng, kontorhjørne og garderobe.

Udendørs finder du et stort maskinrum samt værksted med toilet. På ejendommen har der tidligere været dyrehold, og der er gode muligheder for at genoptage dette.

Haven er en sand oase, anlagt af professionelle hænder og inspireret af japansk havestil. Her er et væld af blomster, træer og frugttræer, smukt omgivet af store natursten og opdelt i hyggelige haverum, der inviterer til ro, fordybelse og ophold i naturen.

Kom og oplev denne skønne ejendom, som er for dig, der drømmer om natur, plads og et liv med luft omkring dig.



Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026





Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026





Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026





Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026





Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026





Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1k Stærmose, Brændekilde m.fl.
BFE-nr.: 2609284
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1820

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.558.000
Grundværdi: 942.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.246.400
Grundlag for grundskyld: 753.600

Arealer**

Grundareal: 26.560 m²
- heraf vej 493 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 351 m²
Udhus: 32 m²
Fritliggende overdækning: 33 m²
Carport: 71 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: 25.07.1957 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 22.05.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 24.07.1973 - Dok om brønd mv

Planer

Kommuneplan 2024-2036

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4

Råstofplaner:

Ejendommen er beliggende i et råstofområde

Beskyttet natur:

Der er beskyttede naturtyper på ejendommen herunder:

- Sø

Beskyttede sten- og jorddiger:

Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på ejendommen.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Landbrugspligt:

Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Emhætte, Ovn, Kogeplade, Køleskab, Opvaskemaskine, Opvaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer forsikringspolice fra sælger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 5 Ton træpiller + 766 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.357	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	4.296	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	I alt	kr.	3.316.650
Skorstensfejer	kr.	1.286			
Rottebekæmpelse	kr.	485			
Husforsikring	kr.	11.065			
			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.	26.301			

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: Stenkistevej 1, Brændekilde, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7161
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 18.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.857.000
Nr. 5: hovedstol kr. 350.000
Nr. 6: hovedstol kr. 422.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Landbrugsejendom

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år.

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.