

Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**91**
Kontant	**1.575.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.133**		
Byggeår/ombygget	**1930/1975**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **540W7111**

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: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026



LYS OG INDFLYTNINGSKLAR LEJLIGHED MED ALTAN OG SKØNNE UDENDØRSOMRÅDER – TÆT PÅ BÅDE BY OG NATUR

I det dejlige Dyrup-område finder du på Faaborgvej denne skønne lejlighed på 91 m². Lejligheden ligger på første sal i en charmerende gul villa fra 1930. Samarbejdet mellem stueplan og førstesal har altid fungeret godt, og med til ejendommen hører en fælles have, men I kan også slappe af på den private, overdækkede altan.

Du får en central placering med kun 6 km til Odense centrum. Samtidig er du helt tæt på et væld af indkøbsmuligheder, børnehuse og på Højmeskolen. Her er et trygt lokalmiljø. Med en kort gåtur kan du træde direkte ud i uforstyrret natur med køer på græs og smukke stisystemer langs åen, der fører dig hele vejen ind til Odense centrum. Denne lejlighed er oplagt for dig, der ønsker en central placering tæt på byen, men stadig med naturen lige udenfor døren.

Via trapperne kommer du op til lejlighedens entré og fordelingsgang. Her mærker du straks, hvor lys og indbydende lejligheden er, med masser af fine detaljer og godt lysindfald. Lige fremme ligger køkkenet, lyst og funktionelt, åbent mod spiseområdet, så madlavning og samvær smelter naturligt sammen.

Lejligheden har tre gode, store og lyse værelser og en skøn stue. Fra stuen får du direkte adgang til den skønne altan, hvorfor det er oplagt at indrette dette rum som opholdsstue, hvor aftenhyggen nemt kan rykkes ud på altanen, og et glas vin kan nydes udendørs på varme sommeraftener. To af værelserne har god skabsplads, og det ene af disse værelser har en trappe op til en hems, som giver gode ekstra kvadratmeter – ideel til soveområde eller hyggeligt legeområde for børnene.

Badeværelset er lyst og funktionelt, med indbygget bruseniche og et smukt badeværelsesmøbel.

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: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026

Ud over altanen hører carporten også til lejligheden, hvilket giver nem adgang til parkering og ekstra opbevaringsplads. Den store fælleshave kan frit benyttes sammen med familien i stueplan og er fyldt med muligheder for udeliv. Her er drivhus til egne grøntsager, en stor græsplæne til leg og boldspil, samt flere hyggelige kroge, hvor man kan mærke solens varme, slappe af og nyde roen.

En god og veludnyttet lejlighed, der også kan være ideel som eksempelvis forældrekøb. Vi glæder os til at introducere jer for denne skønne bolig – kontakt os gerne 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: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026







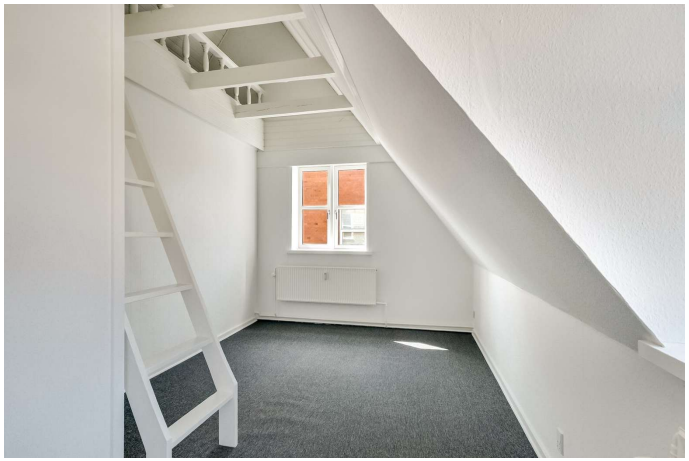

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026





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

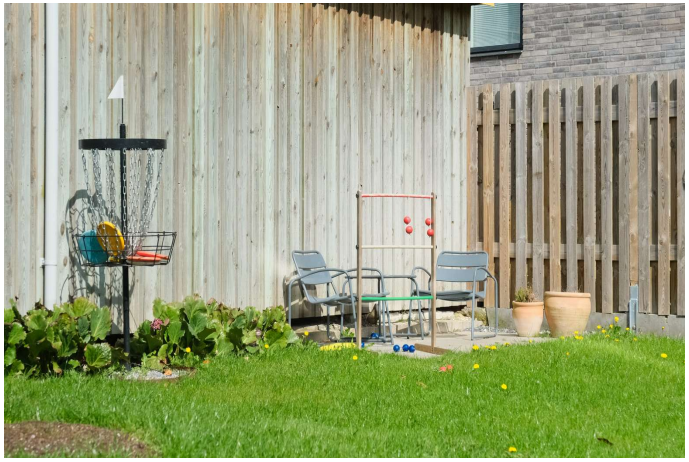
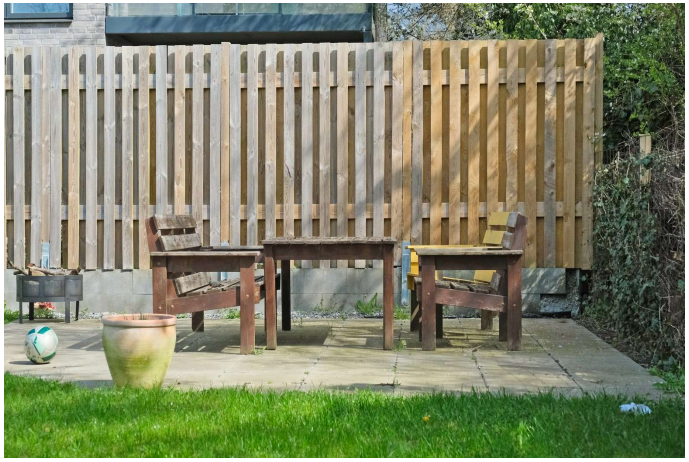
Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026





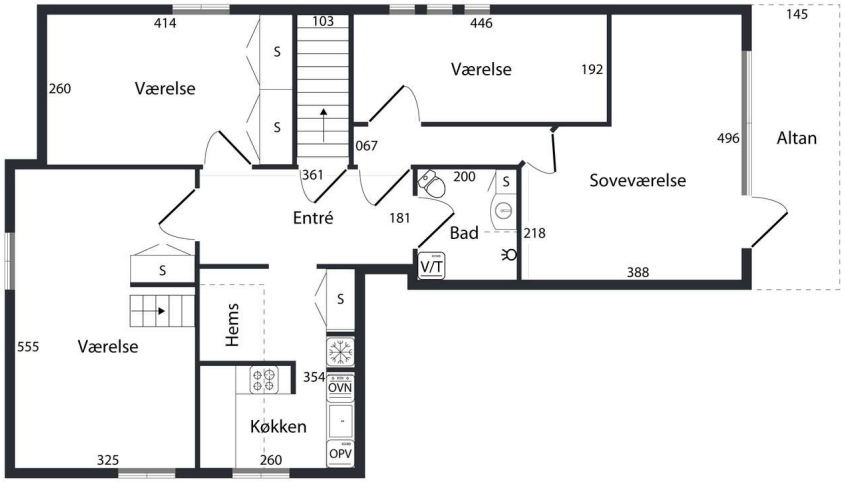
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

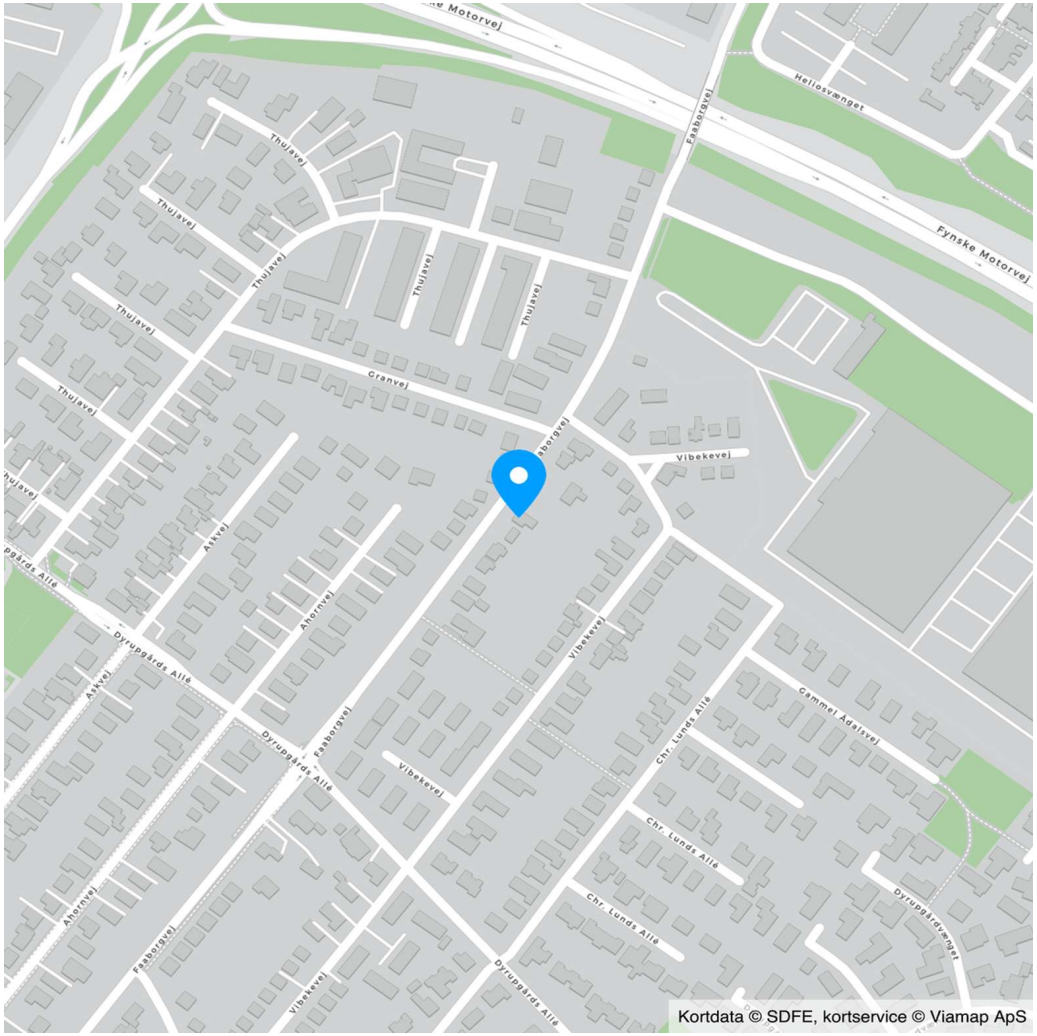
Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR



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: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	2s Dyrup Gde., Sanderum
BFE-nr.:	288995
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1930/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.228.000
Grundværdi:	600.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	982.400
Grundlag for grundskyld:	480.000

Arealer**

Tinglyst areal:	108 m^2
Heraf tinglyst boligareal:	89 m^2
Heraf andre arealer	19 m^2
BBR-boligareal:	91 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.09.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 34_F-H_523
- Nr. 2: 30.01.1933 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 18.07.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 2HZ,
- Nr. 4: 25.06.2012 - Deklaration om terrasseområde
- Nr. 6: 28.12.2022 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN FAABORGVEJ 260, 5250 ODENSE SV

Planer
Kommuneplan 33.B.2 - Dyrup By

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.974 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2016
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beløbet er anslået ud fra lejlighedens andel jf. energimærket.

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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.010
Grundskyld	kr.	2.736
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	17.676
Rottebekæmpelse	kr.	168
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.590

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.575.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
I alt	kr.	1.586.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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

Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540W7111
Ejerudgift/md.: kr. 2.133

Dato: 10.06.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 727.000
Nr. 8: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 35 / 100
Tinglyst: 35 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Fællesfaciliteter: Fælles have

Brugsret: Carport (jf. ejerlejlighedskort er det en garage, men der er på nuværende tidspunkt ikke nogen port i).

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Fællesudgifter:
Udgiften til renovation, vand, spildevand, varme og forsikring er indeholdt i fællesudgifterne kr. 1.472,80,- pr. måned.

Ejerforening:
Køber er gjort opmærksom på, at lejligheden er en del af en lille ejerlejlighedsforening bestående af 2 lejligheder. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på at der ikke afholdes egentlige generalforsamlinger, hvorfor der ikke foreligger referater herfor. Fælles vedligehold i ejerforeningen, drøftes blot løbende og eventuelle udgifter i den forbindelse betales ud fra fordelingstallet. Køber kan ikke gøre krav gældende af nogen art som følge af ejerforeningens organisation, hverken mod sælger eller mod den medvirkende ejendomsmægler.

Udlejning:
Ejerlejligheden må gerne udlejes.

Terrasseområde:
Køber er gjort særligt opmærksom på at terrasseområdet beliggende umiddelbart syd for beboelsen i stueplan udelukkende skal ren- og vedligeholdes af ejerne af ejerlejlighed nr. 1, der er beliggende i stueplan.
Ejeren af ejerlighed 2. der er beliggende på 1. sal har derfor ikke adgang til at benytte terrasseområdet uden tilladelse fra ejerne af ejerlejlighed nr. 1.

Standardfinansiering kan ikke opnås:
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.