



Toftevej 32, 5220 Odense SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	2.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.360	Grund m2	1.027
Byggeår/ombygget	1700/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **540G7054**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

SMUKT BINDINGSVÆRKSHUS PÅ 178 KVADRATMETER I LANDLIG STIL - CENTRALT I ODENSE

På Toftevej 32, centralt i Odense ligger dette unikke gule bindingsværkshus med stråtag. Huset består af to bygninger, der er forbundet af en glasgang, der også fungerer som et orangeri. De to bygninger gør denne ejendom oplagt til to familier, to generationer eller mulighed for udlejning af den ene enhed. Den todelte bolig med kælder, stueplan og 1. sal består af køkken, to stuer, to badeværelser, tre værelser og et soveværelse, samt kontor, bryggers og et disponibelt rum.

Her får du et fantastisk hus i landlig stil under 3 km fra hhv. gågaden og Rosengårdcenteret, 700 meter til nærmeste letbanestop og tæt på både handlemuligheder, skoler, børneinstitutioner og motorvejsnettet.

Ved ankomst til huset bemærker du straks dets charme og de smukke gamle træer, der omkranser grunden og skaber en følelse af at være i naturen og have ro omkring sig.

Fra entréen træder du ind i køkkenet, der ligger i åben forbindelse til den første stue. Køkkenet og stuen fremstår varm og har en dejlig indbydende atmosfære, hvor træet som materiale får lov til at være fremtrædende både i loftet og loftbjælkerne, køkkenfronter, samt på det smukke plankegulv i eg. Den åbne indretning giver rum for samtale og nærvær.

Badeværelset, der ligger i forlængelse af køkkenet og husets anden entré, har alt det, du skal bruge i din hverdag. Planløsningen er god, og potentialet er stort.

Værelserne på første sal har begge en god størrelse og ligger i forlængelse af hinanden. De skrå vægge har bløde former, og de fritlagte hanebåndsspær skaber en indbydende og hjemlig følelse. De er ideelle til alt fra børneværelser med legerum, et atelier og kreativt værksted, eller kontor og gæsteafdeling.

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: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

Fra stuen kan du fortsætte ud i den smukke, sydvendte glasgang, der skaber en flydende overgang mellem de to bygninger - men også mellem ude- og inderum. Glasgangen kan derfor bruges som orangeri, hvor man kan indrette sig med et dejligt cafésæt og nyde solens sidste varme timer.

Fra glasgangen fortsætter du ind i den anden bygning - og boligens anden stue. Her får træet som materiale endnu engang lov til at være fremtrædende og skabe den æstetiske ramme - bjælkerne er synlige og loftet er smukt dekoreret med træpaneler. Gulvet er belagt med et massivt klassisk sildebensparket i eg. Her er der plads til at indrette sig med en hyggelig TV-stue eller et dejligt bibliotek, hvor familien kan nyde at være sammen om forskellige aktiviteter.

I stueplan finder du ligeledes et badeværelse med bruseniche, et stort kontor, samt et bryggers med god bordplads og plads til opbevaring. Bryggerset kan desuden omdannes til et køkken, således at der skabes to selvstændige boligheder.

Denne del af boligen byder også på en 1. sal, der består af to skønne værelser, der ville være ideelt til både børneværelse, soveværelse, kontor eller gæsteafdeling.

Udefra kan du desuden tilgå husets kælder, der er lys og rummer masser af plads til opbevaring.

Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026



Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026



Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

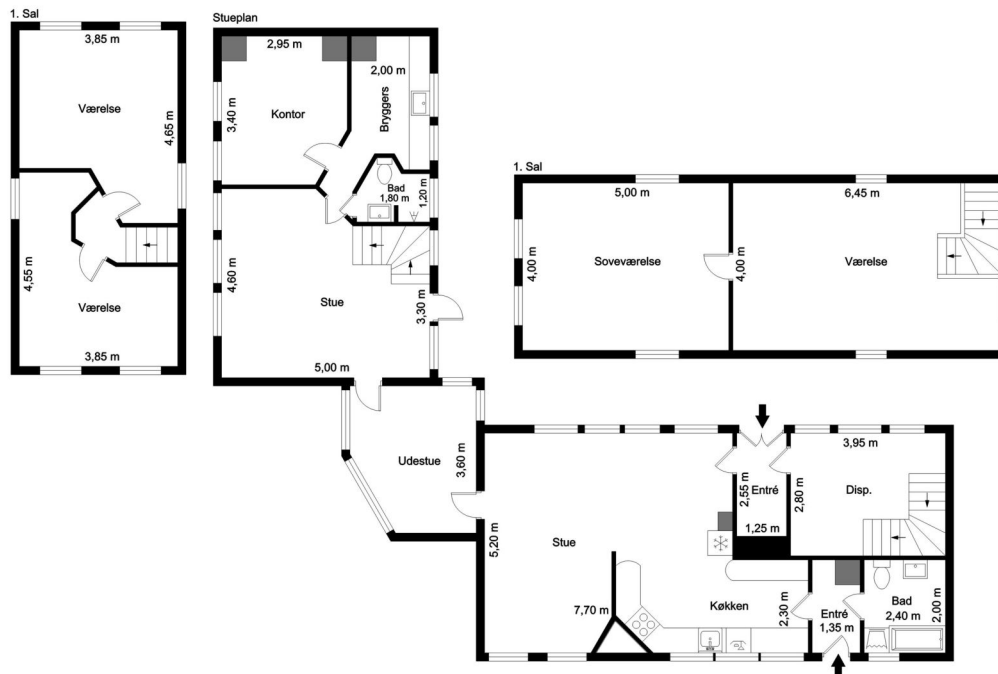
Dato: 29.01.2026



Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	12 g Ejby, Odense Jorder
BFE-nr.:	5465094
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1700/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.078.000 kr.
Grundværdi:	1.296.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.662.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.036.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.027 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	47 m ²
Udestue:	12 m ²
Udhus:	7 m ²
Fritliggende overdækning + udhus:	36 m ²
Drivhus:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.11.1944 lbnr. 924646-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 17.07.1985 lbnr. 8940-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 02.06.2003 lbnr. 57949-34 Tillægstekst Lokalplan nr 2-589

Lokalplaner:

Område ved Toftevej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Toftevej - Skovmærkevej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

C11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4

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.

Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 16,78 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.



Adresse: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.478	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.910	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.873
Husforsikring	kr.	10.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	3.036.723
Rottebekæmpelse	kr.	176			

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

28.316

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.067 md./ 192.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.107 md./ 157.289 år v/24,50%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Toftevej 32, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7054
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.