



**REAL**

## Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.304</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>836</b>
Byggeår/ombygget	<b>1961/2018</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **540F5396**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://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: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026



SMUK, MODERNE OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR ETPLANSVILLA, BELIGGENDE I ROLIGT KVARTER

Tilbagetrukket på en vej, hvor livet har sin daglige gang, ligger Strand allé 30. En smuk ejendom fra 1961, der i årene 2017-2018 har fået den helt store indvendige renovering, og hvor sælger har formået at få 104 kvm til at føles store.

Udefra fremstår huset også fuldt ud moderne med sine hvide, vandskurede mure, sorte vinduer, og tegltag fra 2019. Når du går ind i entréen, bliver du med det samme mødt af lys, lækre materialer og gulvvarme, kort sagt - alt hvad man kunne ønske sig.

I entréen er der fin plads til at lægge overtøjet fra sig, og på venstre hånd finder du det ene af husets værelser.

Modstår du fristelsen til med det samme at gå ind i det smarte og imødekommende køkken-alrum og i stedet følger entreen rundt, finder du husets badeværelse, soveværelse og bryggers, der alle tre bare spiller på de høje tangenter. Badeværelset er moderne, funktionelt og hyggeligt med bruseniche. Soveværelset er lyst med masser af skabsplads til tøj. Bryggerset har egen indgang, god bordplads, vaskesøjle og masser af opbevaringsplads.

Med det samme, du træder ind i køkken-alrummet, mærker du, at dette er husets absolutte værested. Det flotte køkken har alt, hvad hjertet kan begære med emhætte i loftet, to ovne, og masser af bordplads.

I forlængelse af køkken-alrummet ligger den hyggelige stue, hvor du kan trække dig lidt tilbage med en god bog eller en medrivende serie på fjernsynet.

### 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: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026

Gennem terrassedørene kommer du ud på husets store terrasse, hvor samværet næsten naturligt trækkes ud de lange sommeraftener. Der er privatliv fra vejen, og du kan komme helt ned i gear, imens børnene leger og grillen er tændt. Haven er nem og overskuelig uden diverse bede, der skal vedligeholdes.

Terrassen fører hen til lækker overdækning, hvor der er rig mulighed for opbevaring af grill, havemøbler mm. Og endnu mere opbevaringsplads finder du i den fra 2023 super lækre nyopførte garage, hvor du kan have plads til bilen, cykler, paddle boardet og meget mere. Her er endda gjort klar til gulvvarme.

Huset ligger i byen Seden, der ligger ca. 4 km nordøst for Odense C, og er kendt for sine naturskønne omgivelser som Odense Å, Seden Strandby og H.C. Andersen Skoven. Du er også tæt på indkøb og gåafstand til Seden Skole, dagpleje og børnehave. Derudover er nærmiljøet trygt, hvor børnene leger sammen, og hestene fra den nærliggende rideskole rider forbi.

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



Adresse: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026

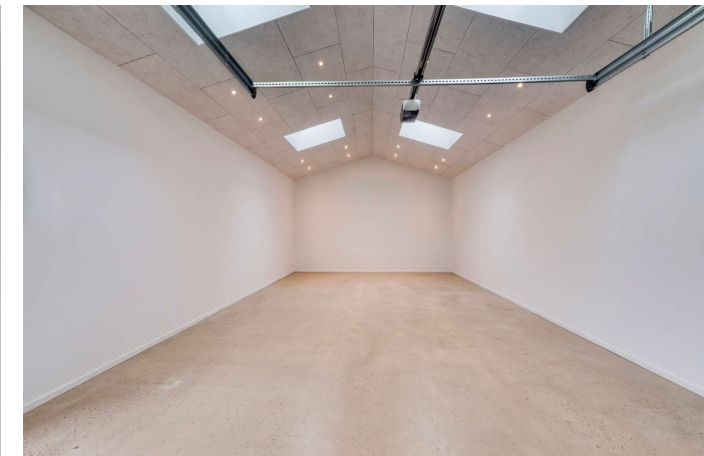




Adresse: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026



Adresse: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

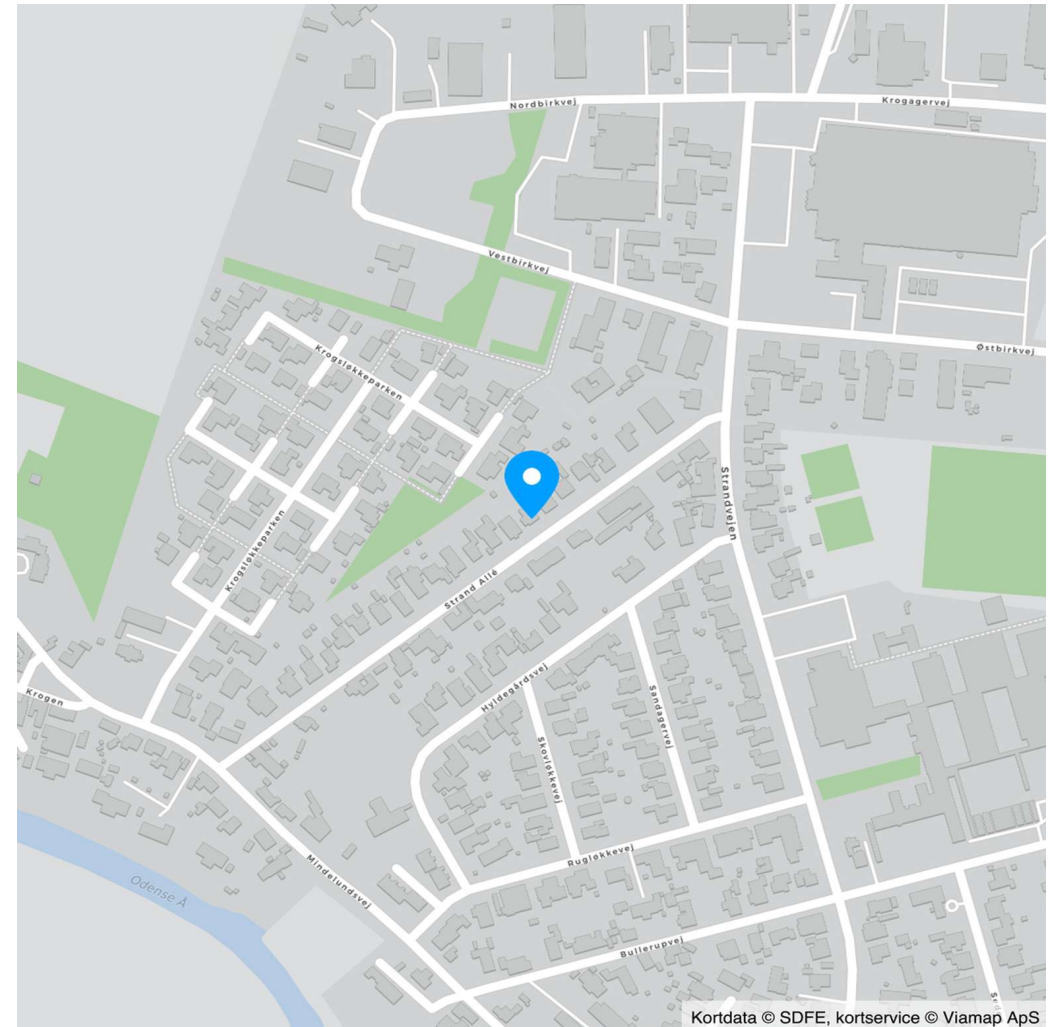
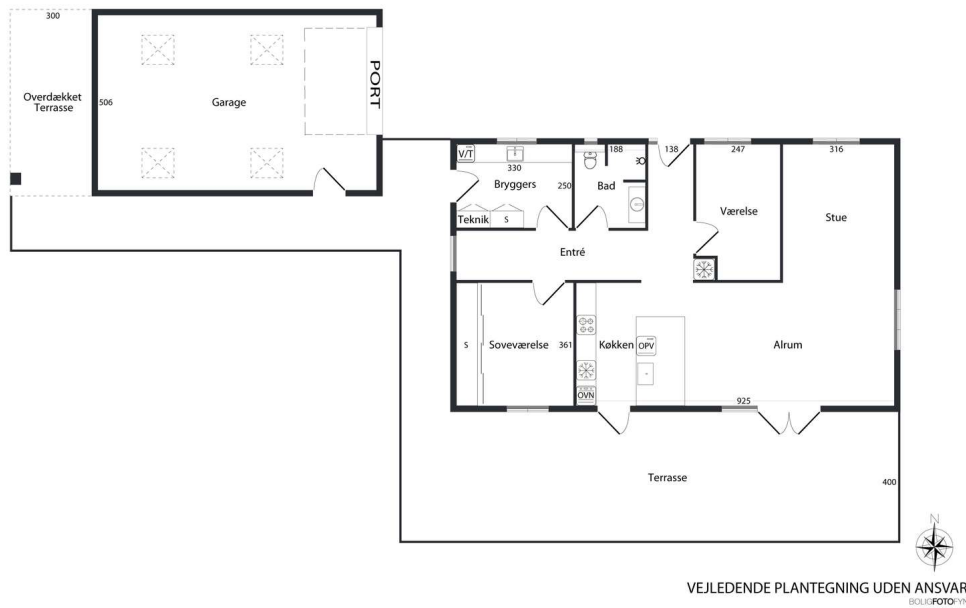
Dato: 28.04.2026



Adresse: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 3n Seden By, Seden  
BFE-nr.: 2658695  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1961/2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.266.000  
Grundværdi: 825.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.012.800  
Grundlag for grundskyld: 660.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 836 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 51 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 08.06.1957 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 21.09.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 39.B.3 - Kertemindevej - Bullerupvej - Mindelundsvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplaner:  
Ingen

Spildevandsplaner:

P40B - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)  
P40 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
P40 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:  
Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 10 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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 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 B

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.



Adresse: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.165	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	3.762	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Rottebekæmpelse	kr.	223	I alt	kr.	2.821.400
Husforsikring	kr.	3.683	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.	15.646			

**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: Strand Allé 30, Seden, 5240 Odense NØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540F5396  
Ejerudgift/md.: kr. 1.304

Dato: 28.04.2026

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:

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.