

Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**130**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.547**	Grund m^2	**744**
Byggeår	**1964**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **540H7302**

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: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540H7302
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 17.11.2026



Velindrettet etplansvilla på 130 m² med skøn stue, overdækket terrasse og gode disponible rum

På Tingkærvej 176 finder I denne velindrettede etplansvilla på 130 m², hvor en funktionel planløsning, lyse opholdsrum og en dejlig have danner rammerne om hverdagen. Her får I en bolig med masser af muligheder, både for familien, parret og jer, der ønsker god plads på ét plan.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store og rummelige stue, hvor de brede vinduespartier sørger for et skønt lysindfald og en fin udsigt til haven. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofamiljø, mens den direkte udgang til den overdækkede terrasse skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udelivet. Terrassen giver mulighed for at nyde de lune dage under tag og forlænger udesæsonen. I forlængelse af opholdsrummet finder I det lyse køkken, som fremstår med hvide elementer, mørke bordplader og en praktisk køkkenø med kogeplade. Her er der god bord- og skabsplads samt fine rammer for hverdagens madlavning.

Boligen byder desuden på to gode værelser, herunder et rummeligt soveværelse med skabsplads. Hertil kommer et badeværelse med bruseniche samt en fordelingsentré, der binder boligens rum godt sammen. Planløsningen er overskuelig og funktionel med mulighed for at sætte sit eget præg på indretningen.

Som en ekstra kvalitet får I et praktisk bryggers-/hobbyrum med plads til vaskefaciliteter og forskellige aktiviteter samt et separat disponibelt rum. Udendørs suppleres ejendommen af garage, carport og udhus, som giver gode muligheder for både parkering, opbevaring og hobbyprojekter. Haven byder på grønne omgivelser, etableret beplantning og plads til at skabe netop det udeliv, I drømmer om. Hvad enten ønsket er hyggelige terrassemiljøer, blomstrende bede eller en nem og overskuelig have, er her gode muligheder for at sætte sit personlige præg. Tingkærvej 176 er kort sagt en bolig med en god planløsning, dejlige opholdsarealer og et spændende potentiale for jer, der ønsker at skabe et hjem efter egne ønsker.

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

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: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540H7302
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 17.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Entré



Værelse

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: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540H7302
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 17.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Hobbyrum



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Facade

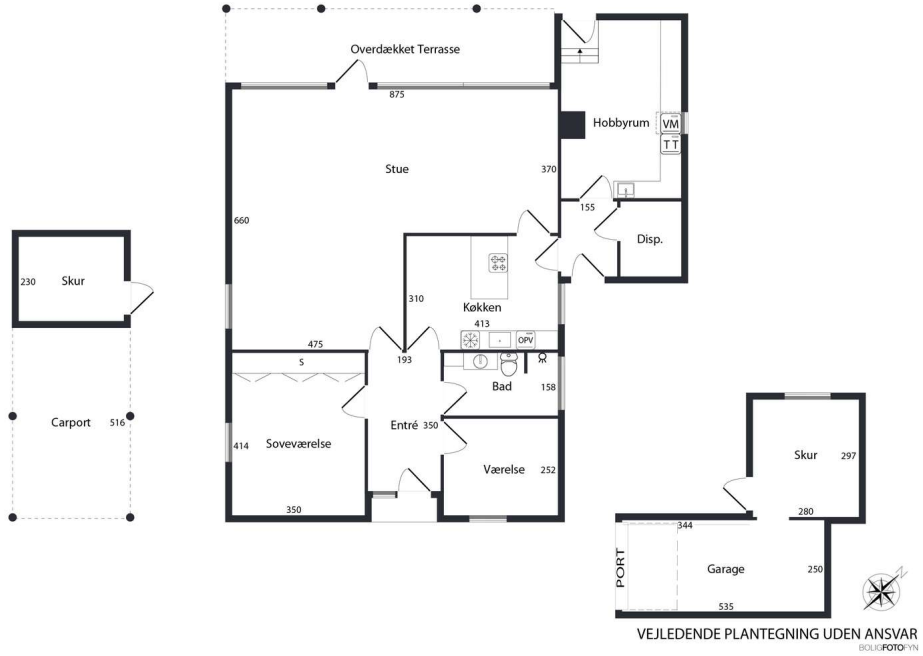
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

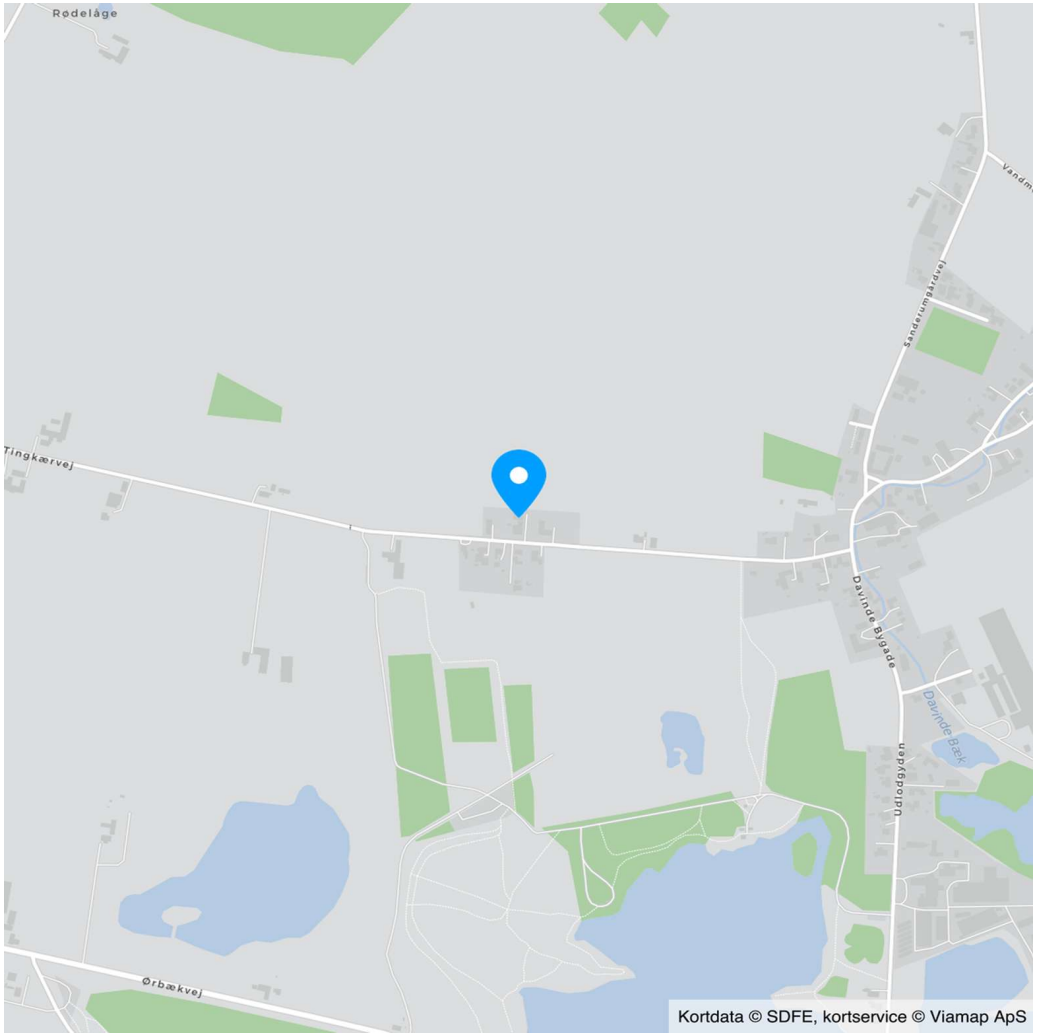
Adresse: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540H7302
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 17.11.2026



Plantegning



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: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540H7302
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	2o Davinde By, Davinde
BFE-nr.:	2650581
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.589.000
Grundværdi:	780.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.271.200
Grundlag for grundskyld:	624.000

Arealer**

Grundareal:	744 m^2
Boligareal i alt:	130 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	15 m^2

** 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: 24.07.1965 - Dok om brønd mv

Planer
Kommuneplan 2024-2036 - Odense Kommune

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
T60 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
T60 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:
Ingen

Råstofplaner:
Ejendommen/matriklen er beliggende i et råstofområde

Skovbyggelinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

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

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

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: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540H7302
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 17.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 22 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

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.

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: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540H7302
Ejerudgift/md.: kr. 1.547

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.483
Grundskyld	kr.	3.557
Renovation 2023, anslået	kr.	2.813
Rottebekæmeplse	kr.	214
Husforsikring	kr.	5.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.567

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.513.917

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

Adresse: Tingkærvej 176, Davinde, 5220 Odense SØ Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 540H7302 Ejerudgift/md.: kr. 1.547	Dato: 17.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 554.000
Nr. 3: hovedstol kr. 410.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.