



Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	210
Kontantpris	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.233	Grund m2	781
Byggeår/ombygget	1968/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7004**

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: Lilletoftvænget 12, Hjallesø, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

FAMILIEVENLIG VILLA MED POOL, ALTAN OG SKØN HAVEOASE I HJALLESE

På et lukket vænge i Hjallesø finder du denne rummelige villa på hele 210 boligkvadratmeter. Her bor du tæt på alt, hvad hverdagen kræver – børnehuse, legepladser og indkøbsmuligheder – og kun 5 km fra Odense C med det pulserende byliv, ligesom motorvejsnettet også er hurtigt at nå. En lukket sti fører børnene sikkert til Dalumskolen på få minutter. Samtidig er du tæt på skønne, grønne områder, blandt andet de naturskønne stier langs Odense Å.

Villaen står smuk og indflytningsklar. Der er lavet ny carport i 2023, og vinduerne er løbende udskiftet.

Du træder ind i en stor entré med bordplads, håndvask og flere skabe til opbevaring, helt perfekt når barnevognen skal parkeres indendøre eller alt vasketøj skal ordnes. Herfra er der adgang til et lukket bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Køkken-alrummet er husets naturlige samlingspunkt. Køkkenet fra IKEA har hvide fronter og en praktisk køkkenhalvø, der gør det nemt at servere maden ved spisebordet.

Stueafdelingen får et fantastisk lysindfald fra de mange vinduer og har direkte udgang til terrassen og haven, så hyggen nemt kan rykkes ud under åben himmel. I det store rum er der god plads både til spisebord og sofaafdeling og herfra er der adgang til en hyggelig tv-stue med klinkegulv, gulvvarme og glasdør til en overdækket terrasse. I stueplan finder du også et lyst badeværelse med væghængt toilet, indbygget bruseniche og gulvvarme.

Fra gangen fører trappen til førstesalen, hvor der er tre gode værelser. Det ene har altan med skøn udsigt over haven og området. Det største af værelserne har tidligere været opdelt i to og kan opdeles igen, hvis et ekstra værelse ønskes. Et nyere badeværelse med bruseniche fuldender etagen.

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: Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026

Haven er en sand fornøjelse for både børn og voksne. Den er lukket, hvilket giver privatliv og tryghed. Her er nedgravet trampolin, opvarmelig helårspool, klatrestativ, sandkasse og smukke træer og buske. Mens børnene leger, kan du nyde livet på den hævede terrasse med udsigt over haven. Og skulle vejret drille, kan hele familien samles til grillmad under den overdækkede terrasse.

Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

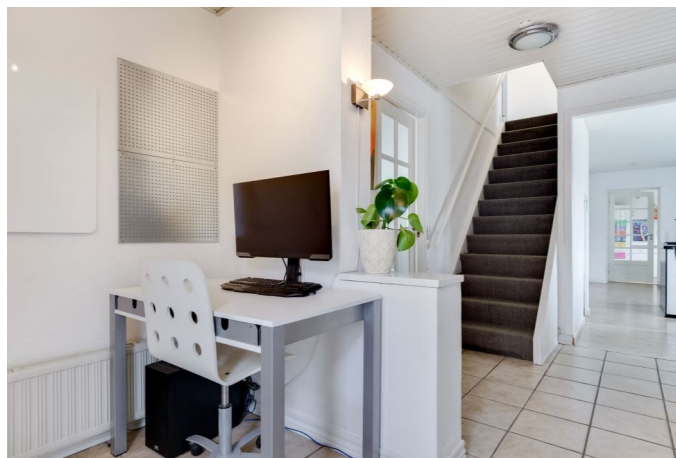
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

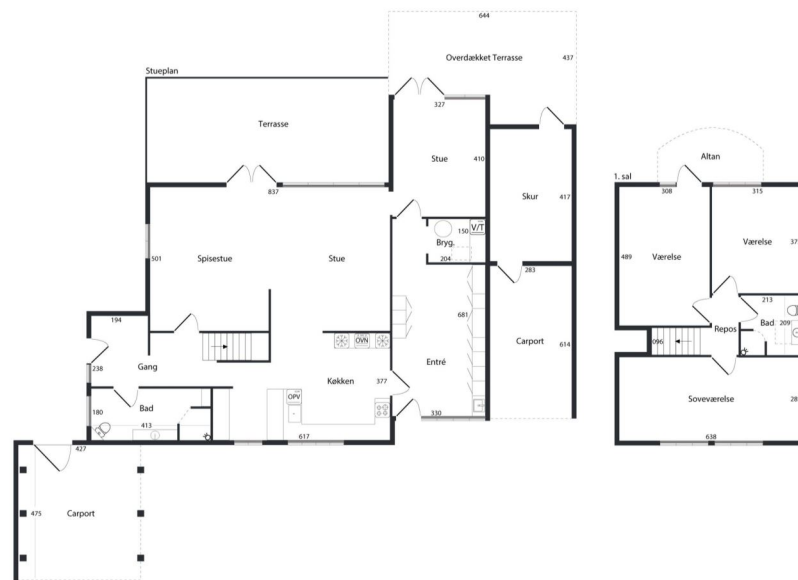
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUFOTO.YN

Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallesø, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	13 hc Hjallesø By, Dalum
BFE-nr.:	2614082
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.739.000 kr.
Grundværdi:	1.254.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.191.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.003.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	781 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	35 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. 29.05.1952 lbnr. 2350-34 Tillægstekst Dok om forbud mod benzin-og servicestation
Nr. 2 lyst d. 15.03.1967 lbnr. 4350-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Stenløsevej - Hjallesøgade
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

G21 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.200 Forbrug: 112,16 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmemeforbrug i 2024 var kr. 18.869,96,- jf. årsopgørelsen.

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallesø, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	11.175	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.461
Husforsikring	kr.	5.954	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792		kr.	3.228.511
Grundejerforening 2025, anslået	kr.	1.000	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	161	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		26.801			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.135 md./ 205.615 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.978 md./ 167.739 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: Lilletoftvænget 12, Hjallesø, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

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
Realkredit Danmark/F2T FlexLån®	Kontantlån	1.314.000	1.320.517	1.322.932	DKK	4,01	46.865	25,25	6,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Lilletoftvængets Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Lilletoftvængets Grundejerforening er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter m.v. kan rekvireres ved sælgers ejendomsmægler.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. I tilfælde af at grundejerforeningen ejer ejendom(me)/arealer, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, vil det kunne påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser



Adresse: Lilletoftvænget 12, Hjallese, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7004
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 29.01.2026

af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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.