

REAL



Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.060	Grund m ²	687
Byggeår/ombygget	1955/2008	Energimærke	D

Sagsnr. **541H5404**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026



FLOT OG VELHOLDT MURERMESTERVILLA MIDT I DET HYGGELEGE HØJBY

Det er en dejlig boligoplevelse, der venter jer på Svendborgvej 331 i bydelen, Højby, hvor I får postnummer i Odense S. Her præsenteres I for en velholdt rødstensvilla, der står som et klassisk eksempel på 50'ernes enkle murermestervilla. Huset er opført i røde, traditionelle mursten, der kompletteres af røde tegl på taget samt hvide, sprossede vinduespartier, der bidrager til villaens charmerende udtryk.

I samme klassiske stil blev huset opdateret med en tilbygning i 2008, nemlig husets alrum, og det betyder, at I, i dag får 155 kvadratmeter bolig med god plads til eksempelvis børnefamilien. Dertil kommer en brugbar kælder, hvis 60 bonuskvadratmeter folder sig ud med tre disponible rum, der kan indrettes som alt fra viktualierum til værksted, hobbyrum eller noget helt fjerde.

Ovenpå venter boligen, som byder på to pæne etager med en veldisponeret planløsning. Førstesalen råder over to gode værelser, hvoraf det ene har adgang til en stor altan, og heroppe er det oplagt at indrette en separat børneafdeling, for i stueplanfinder I den perfekte forældreafdeling. Nedenunder får I nemlig et dejligt soveværelse, der kan prale af både walk-in-closet og eget badeværelse - dette udgør ét ud af to badeværelser i stueplan.

Den øvrige del af stueetagen er dedikeret til hjemmets naturlige opholdsrum, hvor I får rigelig plads til at samles. Køkkenet prydes af hvide fyldningslåger, der står i kontrast til det mørke klinkegulv, som fortsætter videre ind i det tilbyggede alrum. Derudover vil tilværelsen udspille sig i de hyggelige rammer af de to sammenhængende stuer, hvoraf den ene stue har en dobbeltdør, der åbner op til udelivet.

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: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026

Haven er sidste stop på en herlig rundtur, og den slutter af med manér, når I træder udenfor på den sydvestvendte og delvist overdækkede fliseterrasse. Her kan I fremover nyde mange gode soltimer, og har I små børn, kan de lege frit på græsset. Med i pakken hører desuden en carport, et skur og en morgenterrasse på husets modsatte side.

Alt det tilsættes den helt centrale adresse, der placerer jer lige midt i Højby og dermed gør jer til naboer af både stationen, skolen, børnehuset, hallen og bydelens indkøbsmuligheder. Der går en tunnel under Svendborgvej, så børnene kan trygt krydse over mod skolen og legepladserne på egen hånd. Derudover vil den korte afstand til både motorvejen og stationen gøre det nemt for pendleren at finde vej til jobbet i såvel Odense som Svendborg.

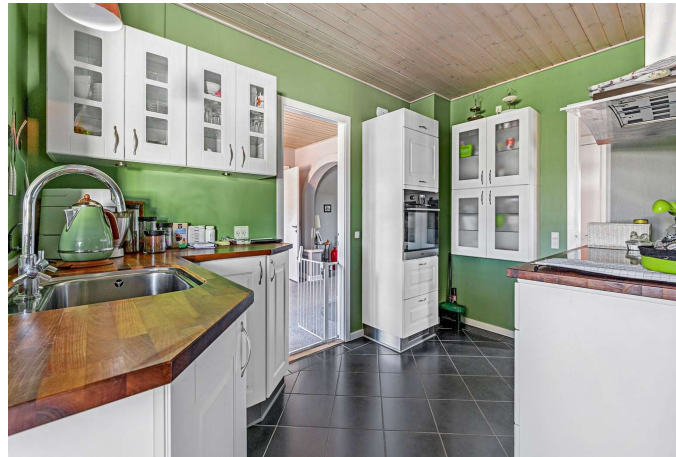
Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning!



Adresse: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026





Adresse: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026





Adresse: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026





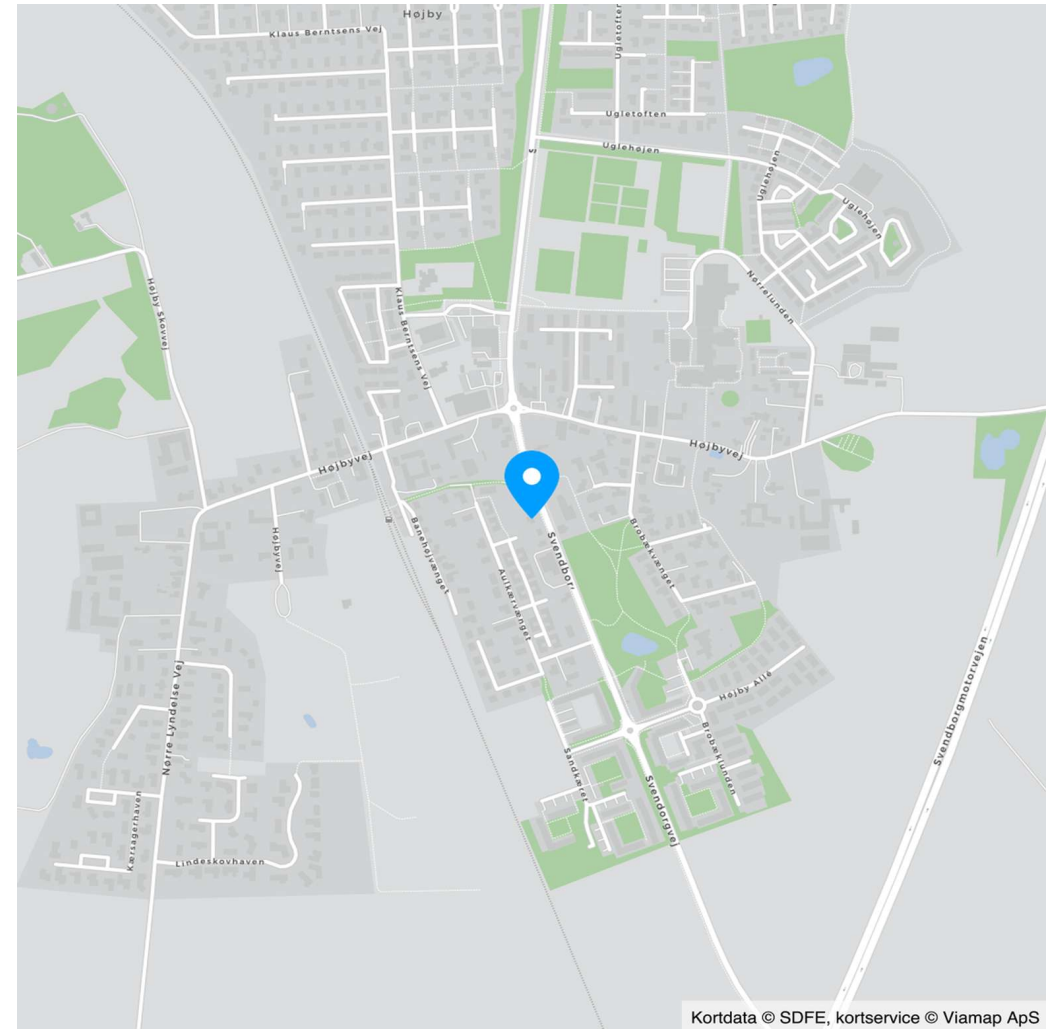
Adresse: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 6s Højby By, Højby
BFE-nr.: 2653518
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1955/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.538.000
Grundværdi: 951.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.030.400
Grundlag for grundskyld: 760.800

Arealer**

Grundareal: 687 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Carport: 21 m²

** 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: 24.03.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 12.01.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 16.11.2020 - Deklaration

Planer

Kommuneplan 42.B.5 - Aulkærvænget/Svendborgvej
Lokalplan 5-415 - Højby Landsby (bevaring)

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner:
S65 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
S65 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:
Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [sammt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 31 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 17.992,55,- jf. årsopgørelsen.

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	10.355
Grundskyld	kr.	4.337
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813
Rottebekæmpelse	kr.	671
Skorstensfejer	kr.	208
Husforsikring	kr.	6.333
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.717

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
I alt	kr.	1.908.250

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.

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: Svendborgvej 331, Højby, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 541H5404
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.355.000
Nr. 4: hovedstol kr. 75.000
Nr. 6: hovedstol kr. 11.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

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