



REAL

Åsumvej 715, 5240 Odense NØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	95
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.358	Grund m2	316
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **541H5299**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025



Beskrivelse:

SKØNT OG VELHOLDT RÆKKEHUS MED GOD PLANLØSNING, BELLIGGENDE PÅ LUKKET VEJ, NÆR GRØNNE OMRÅDER

Dette charmerende rækkehus ligger på en lukket vej i et dejligt kvarter. Den centrale placering giver nem adgang til børneinstitutioner, offentlig transport og grønne områder såsom Odense Å-sti, Kulturbotanisk Have og en skøn naturlegeplads. Samtidig kan en kort cykeltur bringe dig til både Rosengårdcentret og Odense centrum, hvor du finder kultur, caféer og byliv i massevis.

Ved ankomsten bydes du velkommen af en smuk forhave med nydelige planter og blomster. Her er også et praktisk skur til opbevaring samt en carport, så du altid kan parkere bil, cykler eller barnevogn i tørvej.

Husets lyse entré og fordelingsgang tager godt imod dig. Herfra er der adgang til to værelser af samme størrelse, begge med plads til seng og tøjskab – ideelle som børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

Det ene værelse har gennemgang til husets store soveværelse med indbygget skab. Der er mulighed for at flytte døren, så værelset i stedet får direkte adgang fra stuen.

Længere nede ad gangen ligger husets badeværelse, som har badekar og blå vintagefliser, der tilfører rummet farve og ro. Fliserne harmonerer flot med de øvrige hvide elementer i badeværelset.

Der næst møder du den store stue og køkkenet. Køkkenet har rigeligt med skabsplads, men ønsker du et køkken-alrum, er der mulighed for at åbne op til stuen. Her kan du etablere en køkkenø, hvor familie og venner kan samles, eller en halvmur, der skaber en let opdeling mellem rummene.

Fra køkkenet er der adgang til bryggerset, som også har udgang til haven. Rummet har stort potentiale til at indrette med bordplads, vaskesøjle og skabe til overtøj. Via en loftlem i bryggerset er der adgang til det store loftsrum, hvor du kan opbevare alt fra julepynt til sportsudstyr.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Hviid



Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025

Stuen er et skønt og rummeligt opholdsrum med plads til både spisebord og sofahjørne. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og en behagelig atmosfære.

Fra stuen fører en terrassedør ud til den overdækkede, sydvendte terrasse og haven. Haven er en lille grøn oase – overskuelig at vedligeholde, men med rigelig plads til både leg og afslapning. Bagerst i haven er der en havelåge med udgang til Åsumvej.

Denne bolig er lys, rummelig og funktionel med gode opbevaringsmuligheder og fleksible indretningsmuligheder – et hjem, der nemt kan tilpasses forskellige behov og ønsker.

Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025



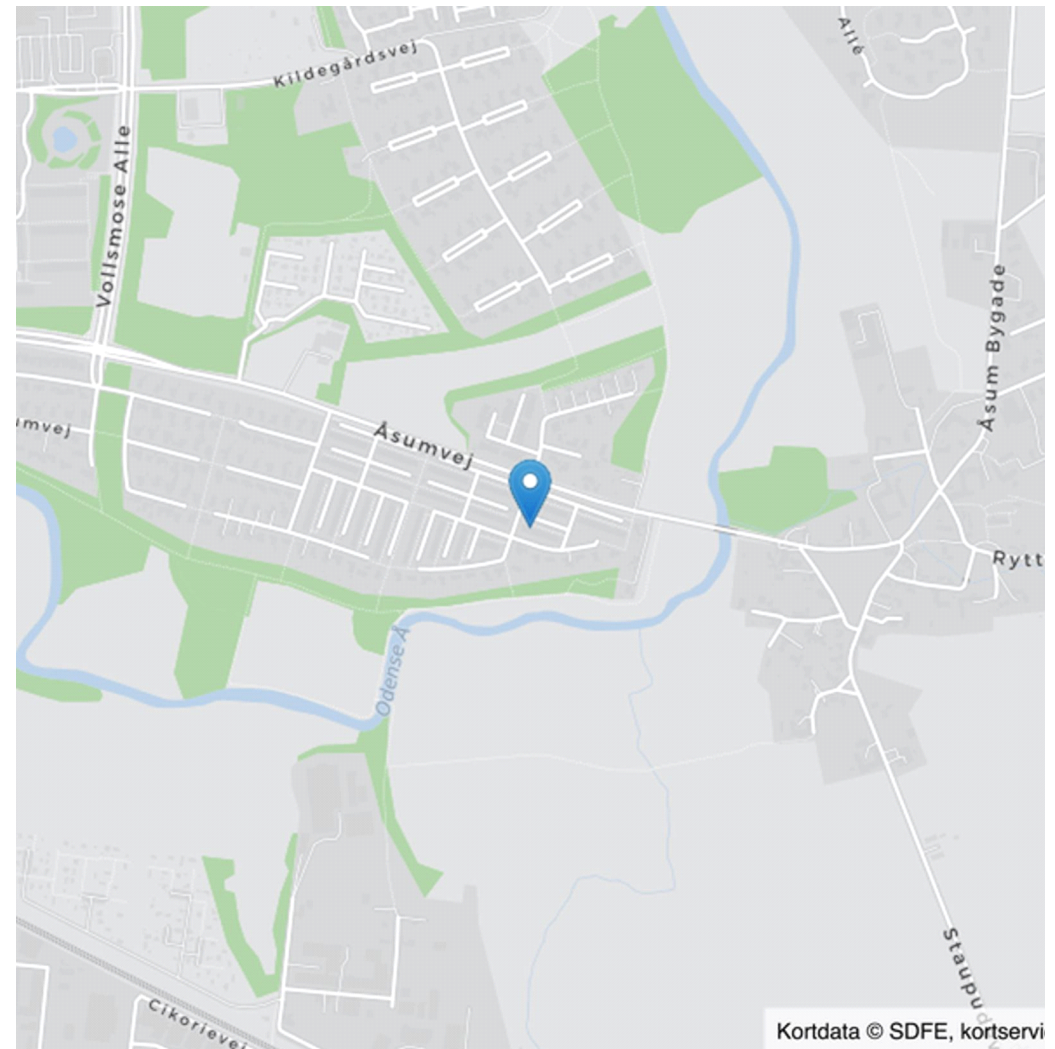
Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLLEFOTO™



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	4 ic Skt. Jørgensmark, Odense Jorder
BFE-nr.:	5461470
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.216.000 kr.
Grundværdi:	477.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	972.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	381.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	316 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	95 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
- heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.05.1973 lbnr. 52345-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, byggelinier mv, beplantning, Vedr 4A Filnavn: 34_P-K_130
Nr. 2 lyst d. 01.10.1973 lbnr. 59386-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 34_P-K_253
Nr. 3 lyst d. 03.04.1974 lbnr. 54403-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Anmærkning byrder Filnavn: 34_P-K_255

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan 2024-2036
Åsumvej
Åsumvej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

E13A - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

- Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.
- Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggeline.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åsumvej Stengrav
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Gorenje), Ovn (Gorenje), Køle-/fryseskab (Bauknecht), Vaskemaskine (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 19,33 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 7.866,79,- 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.961	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.175	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.490
Husforsikring	kr.	4.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	1.411.740
Grundejerforening	kr.	2.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	134			
Ejerudgift i alt 1 år		16.300			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.682 md./ 92.188 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.153 md./ 73.836 år v/26,18%
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: 04.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 Grundejerforeningen Åsumvej Stengrav 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 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2, med nuanceringsstatus F1. En F1 forureningsklasse betyder følgende: Jordforurening, som ikke har nogen



Adresse: Åsumvej 715, 5240 Odense NØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5299
Ejerudgift/md.: kr. 1.358

Dato: 08.07.2025

sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have, hvis du følger nogle simple råd.

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