



REAL

Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	114
Kontantpris	1.745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.493	Grund m2	781
Byggear/ombygget	1972/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **541G5353**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025



Beskrivelse:

VELHOLDT 70'ER-VILLA MED FRODIG HAVE, UDESTUE OG CENTRAL BELIGGENHED

Drømmer du om at bo tæt på de naturskønne områder ved Stavis Å, og kun 8 kilometer fra Odense centrum? Så er denne klassiske villa i Næsbyhoved-Broby måske lige noget for dig - et ideelt sted for dig, der ønsker både natur og byliv inden for rækkevidde.

Villaen er opført i 1972 og emmer af klassisk 70'er-charme med gule mursten og røde detaljer. Huset rummer 114 boligkvadratmeter og ligger i et villakvarter, hvor du har skole, daginstitutioner, naturskønne områder, en hundeskov, indkøb, et rigt foreningsliv og fritidsaktiviteter lige i nærheden.

Når du ankommer til huset, bliver du budt velkommen af en indbydende forhave med et stort, smukt træ. Bilen parkerer du nemt i carporten, blot få skridt fra hoveddøren. Indenfor møder du en lys entré med trægulve og god plads til hverdagens overtøj i det store, indbyggede skab.

I forbindelse med entréen ligger et gæstetoilet, der med grønne vægfliser og gråt gulv skaber et stemningsfuldt retrolook. Herfra fører en fordelingsgang dig videre til husets øvrige rum. Badeværelset er lyst og funktionelt indrettet i hvide og grå nuancer. Her er gulvvarme og bruseniche med glasdøre.

To gode værelser med trægulve ligger side om side – begge med store indbyggede skabe, som giver god opbevaringsplads. Tidligere har værelserne været opdelt i tre rum, hvilket kan genetableres.

Et ekstra plus er det rummelige bryggers med vaskefaciliteter, opvaskemaskine, bordplads og masser af opbevaring. Her er også bagindgang – perfekt til våde og kolde dage, hvor støvler og regntøj er i brug.

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: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025

I den anden ende af huset finder du opholdsområdet: en stor vinkelstue og et separat køkken. Stuen har også gennemgående trægulve, som skaber en harmonisk sammenhæng i boligen. Her er rigelig plads til både sofagruppe og spisebord. Køkkenet er lyst og funktionelt, med mulighed for en mindre spiseplads. Og ønsker du en mere åben planløsning, kan det være muligt at åbne op mellem køkken og stue.

Fra stuen har du direkte adgang til en skøn udestue med træplanker på gulvet og store vinduer, der inviterer haven helt ind i hjemmet. Her får du et ekstra opholdsrum, der kan bruges i sommerhalvåret – til afslapning, leg eller en kop kaffe i ly for regn og vind.

Via skydedøren i udestuen træder du ud på en stenterrasse, som indbyder til både grillhygge og middage under åben himmel. Terrassen er omkranset af frodige buske, der giver en rolig atmosfære. Haven byder desuden på flere bærbuske, som hindbær, solbær og ribs samt træer, der sikrer en god kombination af solrige og skyggefulde kroge.

En charmerende bolig med mange muligheder – og en fantastisk beliggenhed tæt på både natur og by.

Adresse: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Udestue

Adresse: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025



Soveværelse



Værelse



Toilet



Badeværelse



Bryggers

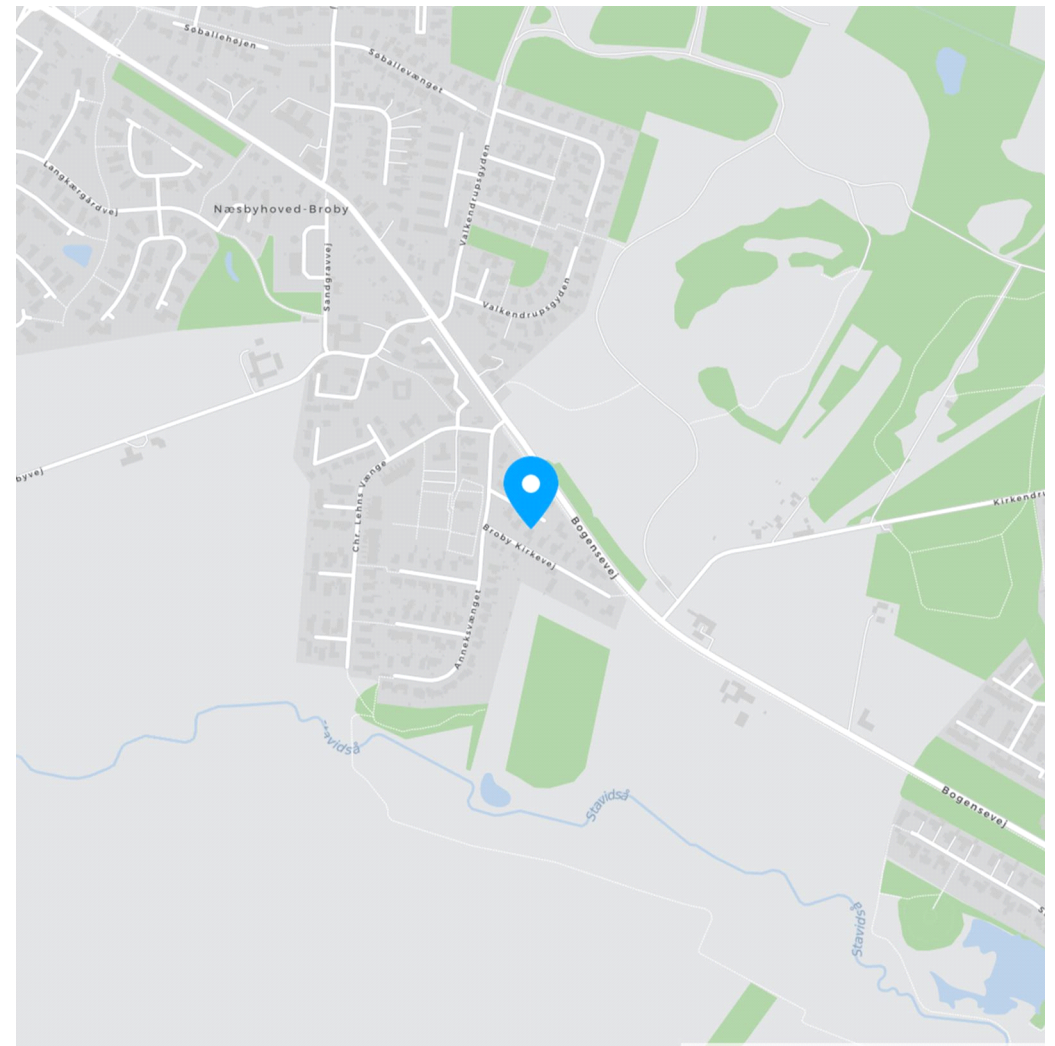
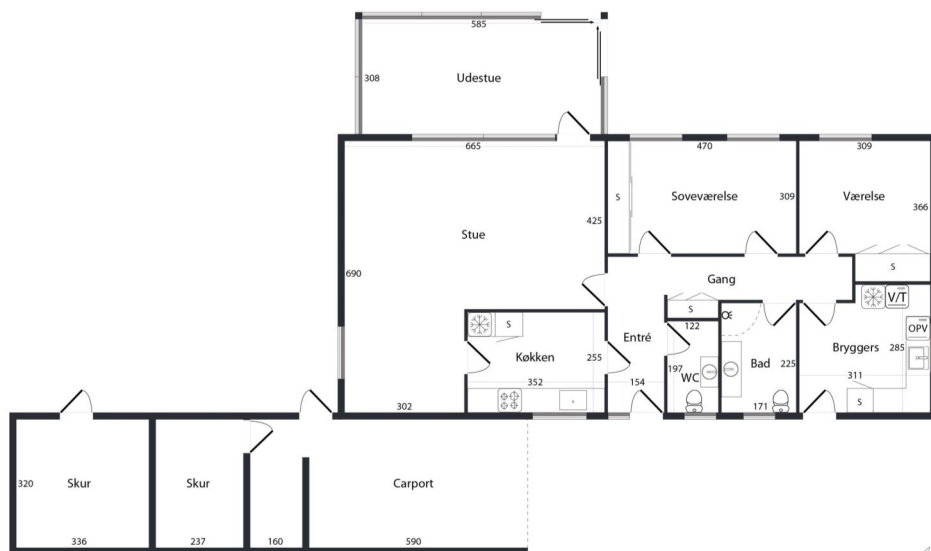


Gang

Adresse: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025





Adresse: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	11 u Næsbyhoved-Broby By, Næsbyhoved-Broby
BFE-nr.:	2616115
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.635.000 kr.
Grundværdi:	671.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.308.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	536.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	781 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	16 m ²
Carport:	28 m ²
Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug: 15.040,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.



Adresse: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.671	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	3.060	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	1.764.846
Rottebekæmpelse	kr.	170			

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

17.915

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.295 md./ 111.539 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.536 md./ 90.431 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: 08.09.2025
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: 1/2 - 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: Broby Kirkevej 16, Næsbyhoved-Broby, 5270 Odense N
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 541G5353
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 09.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.11.1919 lbnr. 908907-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 13.08.1927 lbnr. 1143-34 Tillægstekst Dok om at aftage elektricitet mv, Vedr 44G, 44H,
Nr. 3 lyst d. 30.01.1933 lbnr. 3014-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 11CF, 10D
Nr. 4 lyst d. 22.06.1955 lbnr. 2920-34 Tillægstekst Dok om fredning, vedr 11A
Nr. 5 lyst d. 15.07.1957 lbnr. 908908-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 908909-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 7 lyst d. 09.04.1970 lbnr. 6140-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 8 lyst d. 18.05.1971 lbnr. 8643-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 9 lyst d. 13.02.1978 lbnr. 2864-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 25B
Nr. 10 lyst d. 19.02.1987 lbnr. 2540-34 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-386
Nr. 11 lyst d. 29.04.2015 lbnr. 1006333834

Lokalplaner:

Område i Næsbyhoved-Broby ved Broby Kirkevej Anneksvænget Chr.Lehns Vænge og arealer nord for Chr.Lehns Vænge til Brobyvej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Bogensevej
Planstrategi 2008

Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

M40G - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
M40 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje
Ejendommen/matriklen er beliggende indefor en kirkebyggelinje

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