



**REAL**

## Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>307</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>2.680</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>7.280</b>
Byggeår/ombygget	<b>1939/1997</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **540W7202**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://www.realmæglerne.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: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026



### Fantastisk ejendom med enestående udsigt og uforstyrret natur - med fitness, krearum og plads til gildesal

Blandt store gamle træer, smukke grønne marker og skove finder du denne fantastiske ejendom i Blommenslyst. Her kommer du til at bo helt ugeneret og privat - kun til lyden af vindens rusken i træerne og sangdroslens morgensang. Selvom du er langt fra støj, bor du alligevel tæt på alt det nødvendige. Herfra har du nemlig kun omkring 3 km til Tommerup Stationsby, hvor du finder indkøb, skoler og en hurtig togforbindelse til Odense Centrum.

Huset består af tre sammenhængende længer. Hovedhuset, der har 1. sal, og midterhuset udgør selve boligen med entre, køkken, spise-stue, bryggers, badeværelse og soveværelse i stueplan, samt yderligere tre værelser og et badeværelse på 1. sal. Den største af længerne er blevet moderniseret i 2020 og rummer en stor garage, fitnessrum, krearum til ungerne, bad og toilet, kontor og tekøkken, samt et væld af muligheder.

Ved ankomst træder du ind gennem bryggerset, der er praktisk indrettet med klinker og god plads til overtøj og sko - og for enden af gangen finder du husets vaskefaciliteter. Den ene væg i bryggerset er udsmykket med træpaneler, der giver en varme til det lyse rum. Her åbnes desuden op til terrassen og haven på den anden side. Fra bryggerset kan du tilgå et godt og alsidigt værelse med indbygget skabsplads og et flot plankegulv. Badeværelset er lyst og charmerende i landlig stil med badekar, bruseniche og en god opbevaringsløsning.

Det første, du ser i det lyse køkken, er de smukke mørke skibsplanker på gulvet, der løber videre ind igennem stuerne. Gulvet skaber en flot kontrast til de lyse rum. I køkkenet er der alt, hvad du behøver, og træder du videre gennem buen, kommer du ind i spisestuen, hvor der er plads til et stort bord og udsigt til de grønne omgivelser.

### 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: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026

---

Fra spisestuen kan du fortsætte ind i opholdsstuen gennem de smukke franske glasdøre. Stuen skaber den perfekte ramme om hygge, og i de varme sommermåneder kan du åbne terrassedørene og fortsætte videre ud på den nyanlagte træterrasse.

I entreen ligger trappen op til første sal, hvor du finder to rigtig gode børneværelser, der er hyggeligt indrettet med hems og hule i det ene. Soveværelset har en god størrelse og to gode vinduer, der lader lyset strømme ind. Badeværelset fremstår indbydende med brus og toilet.

I den store længe træder du ind i et stort disponibelt rum anlagt med klinker - her er boligens store garage - men den flotte indretning gør det også oplagt gildesal. I den anden ende finder du blandt andet fitness, krearum, værelse, bad/toilet og tekøkken. Denne del af boligen er utroligt charmerende med synlige spær og en masse referencer til den gamle bygning. Her er mulighederne mange og udsigten til uforstyrret natur er helt enestående.

Udenfor finder du adskillige terrasser, så du kan følge solens gang om huset hele dagen igennem. På den store terrasse mellem husene er der masser af plads til alt fra grill og spiseplads til de blødere loungemøbler. Herfra kan børnene løbe ud og nyde det store plæneareal, sætte gang i en leg i legehuset eller hoppe på trampolin.

Husets omgivelser og udsigt fortjener i virkeligheden et helt kapitel for sig selv. Sagens kerne er, at du her er helt uforstyrret. Du er omgivet af natur og din udsigt er helt enestående - her kan du finde ro og sænke skuldrene.

Adresse: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026



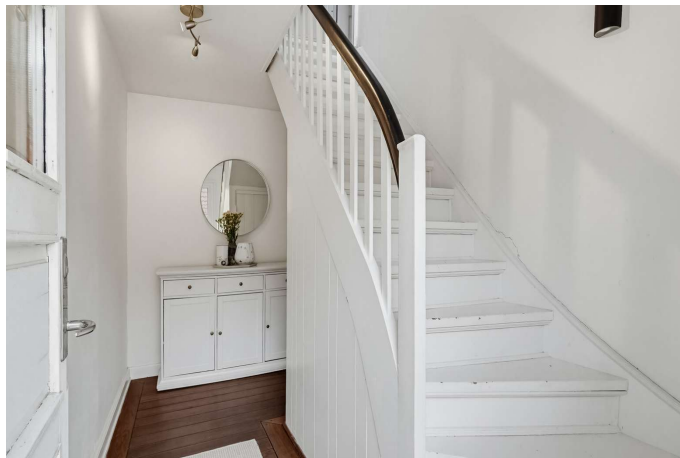
Køkken



Stue



Stue



Entré



Værelse



Badeværelse

Adresse: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026



Bryggers



Erhverv



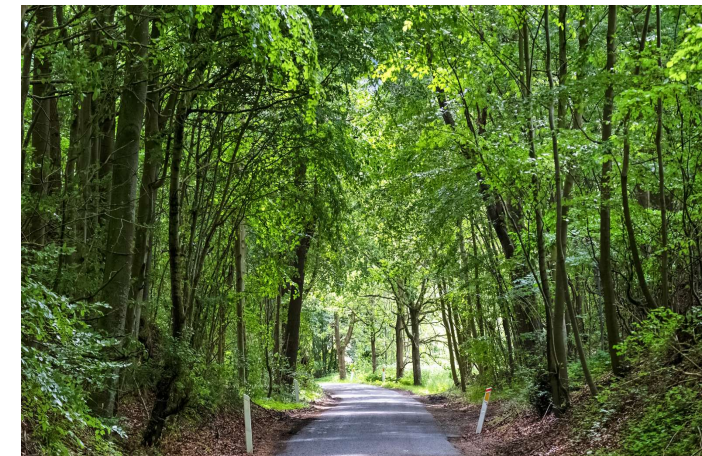
Garage



Luftfoto



Luftfoto



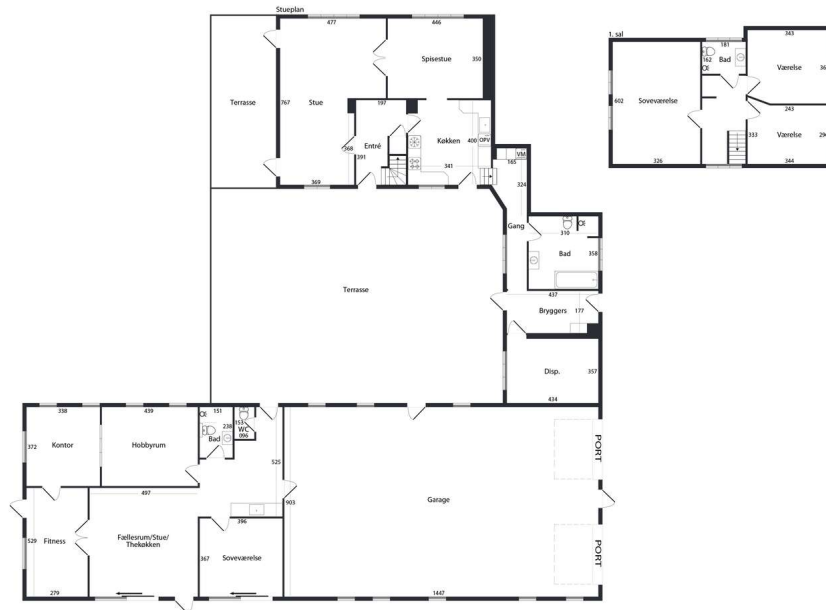
Område



Adresse: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOULFOTO.YN

Plantegning



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOULFOTO.YN

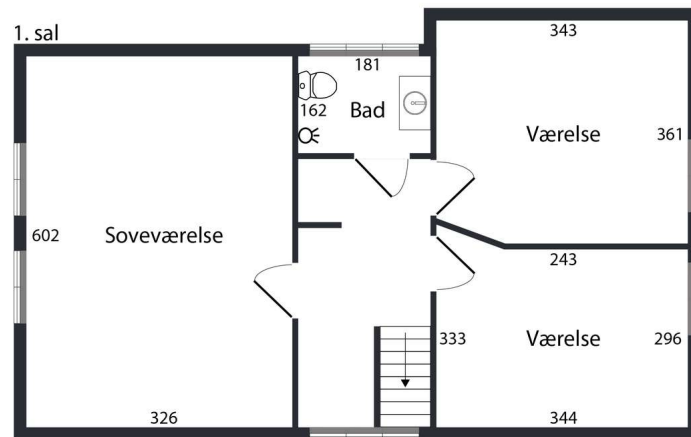
Plantegning



Adresse: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

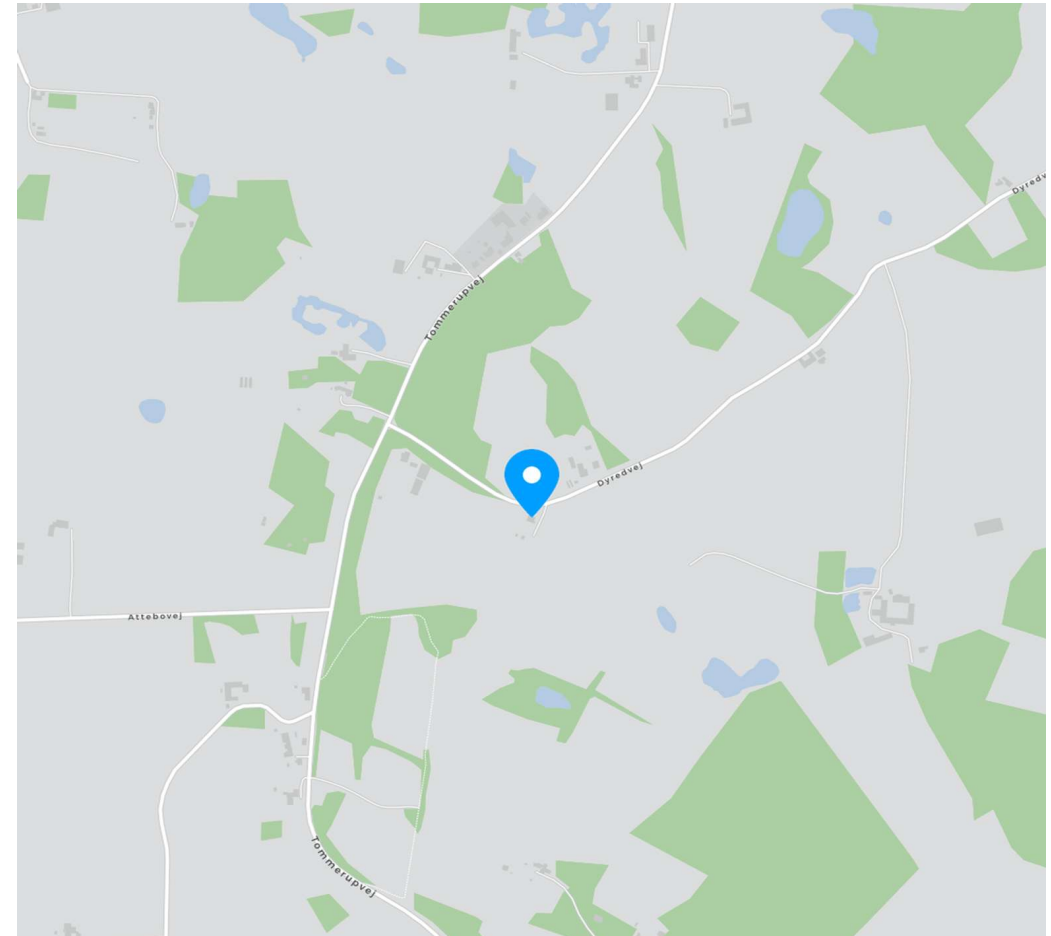
Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLLEFOTO.YN

Plantegning





Adresse: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 1d Dyred, Ubberud  
BFE-nr.: 2632177  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1939/1997

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.972.000  
Grundværdi: 1.063.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.377.600  
Grundlag for grundskyld: 850.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 7.280 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 307 m<sup>2</sup>  
- heraf fritliggende enfamiliehus 190 m<sup>2</sup>  
- heraf Anden bygning til helårsbeboelse 117 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Kælder: 20 m<sup>2</sup>  
Indbygget udhus: 143 m<sup>2</sup>  
Udhus: 23 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.03.1957 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (2026), Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Bevaringsværdig bygning**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig bygning med bevaringsværdi 7 på en skala fra 1-9, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig, kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Ved underskrift på nærværende købsaftale bekræfter køber at være indforstået hermed. Fremtidige forhold er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten

**Afvielser fra BBR**

På BBR, står registreret at ejendommen opvarmes med varmepumpe. Ejendommens varmekilde er jordvarme. Derudover er registreret en brændeovn på BBR, sælger oplyser den er nedlagt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug: 7.470 Kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Jordvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med jordvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.126	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.847	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Forsikring	kr.	10.338	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.250
Renovation, anslået	kr.	4.460	I alt	kr.	2.730.300
Rottebekæmpelse	kr.	389			
			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	kr.	32.160			

**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: Dyredvej 160, Dyred, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540W7202  
Ejerudgift/md.: kr. 2.680

Dato: 18.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.622.770  
Nr. 3: hovedstol kr. 529.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.