

Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**172**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.188**	Grund m^2	**24.065**
Byggeår	**2021**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **541W5314**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026



ARKITEKTTEGNET PERLE, HVOR I FÅR EN HELT UNIK SAMMENSMELTNING AF MODERNE LUKSUS, KOMFORT OG KVALITET, KOMBINERET MED NATURENS RO, I FANTASTISKE OMGIVELSER

Allerede ved første øjekast er det tydeligt, at denne villa er noget helt særligt. Her er der tænkt på alle detaljer, og intet materialevalg er tilfældigt. Huset er et lavenergihus med lovmæssige ventilationsløsninger, luft-til-vand-anlæg og eget nedsivningsanlæg, som holder jeres forbrug lavt.

Villaen er tegnet af arkitekt Henrik Plange og opført i 2021 i de skønne omgivelser ved Glamsbjerg, kun 12 minutter fra motorvejen og med kun 20 minutter til Odense C. Her bor I uforstyrret af trafik, omgivet af træer og med jeres egen private sø, hvorfra I kan nyde smukke solnedgange. Den store grund er stort set vedligeholdelsesfri og med mulighed for egen jagt. Ikke nok med at grunden i sig selv er et stykke skøn natur - hele området omkring ejendommen er et pragteksempel på fynsk natur, når det er smukkest: åbne marker, grønne enge og skovarealer bliver en del af jeres hverdag. Huset lægger placeret i fuldstændig ro og uden udsyn til naboer. De nærmest liggende huse, som kan nås via markerne/stierne, huser på nuværende tidspunkt fire børnefamilier. Så er I en familie med børn, er der rig mulighed for at dyrke relationer mellem børnene, hvor de kan løbe og lege, fra hus til hus, uden at krydse veje. I Glamsbjerg, ikke langt fra ejendommen, finder I både daginstitutioner, skoler, et gymnasium og dagligvarebutikker.

Inde står det hurtigt klart, at her er tale om en ejendom, hvor man med høj kvalitet, smukke materialer og moderne komfort har skabt en helt unik bolig. Huset har gennemgående højstavs-parketgulv i massivt egetræ og gulvvarme, der sikrer en behagelig temperatur året rundt lige efter jeres behov. Entreen byder jer velkommen med rummelighed og et langt view gennem hele husets længde, hvor I tydeligt oplever, hvordan både lys og natur strømmer ind fra husets mange, store vinduer.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026

På venstre side finder I husets tre værelser, som bevidst er lagt mod øst, så de holdes kølige og giver mulighed for at se solopgang fra sengen om morgenen. De første to værelser er store og ideelle som børne- eller teenageværelser.

Det tredje værelse er et masterbedroom med eget badeværelse, hvor der mellem soveværelse og badeværelset er en flydende overgang. Fra masterbedroom og badeværelset er der to udgange til stenterrassen, hvor I også finder en udendørs bruser. Denne ugenerede oase er perfekt til en forfriskende start på dagen eller afslapning efter arbejde. Badeværelset har smukke detaljer som klinker i marmorlook, holdt i grønlige nuancer, fra gulv til loft og inventar i flotte naturfarver, herunder et fantastisk badeværelsesmodul der er snedkerlavet.

På højre side af fordelingsgangen ligger et badeværelse i samme stil som det første, et topmoderne bryggers, med masser af opbevaringsmuligheder, plads til vaskefaciliteter og egen udgang, samt et viktualierum der er rummeligt og indrettet med en veldisponeret indbyggede opbevaringsløsning. Køkken-alrummet er husets imponerende samlingspunkt og binder boligen sammen på fineste vis, da arealet danner den perfekte ramme for det gode familieliv. Det grønne køkken og egetræsakustikpanelerne i loftet skaber både ro og passer ideelt til huset ved at spejle naturfarverne omkring jer. Fra køkken-alrummet er der adgang til kontoret, som med sin rummelige størrelser skaber gode rammer for hjemmearbejdsdage. Hjemmekontoret er i dag indrettet som vinrum.

Den store stue ligger i forlængelse af køkken-alrummet. Her kan I fra sofaen eller fra den brede indbyggede bænk, i rå mursten, nyde udsigten over haven, der med sin blanding af store træer, vilde natur, og et rigt dyreliv altid er interessant at kigge på. Ofte kan I opleve fasaner, råvildt, harer og ørne helt tæt på huset.

Udenfor finder I en imponerende stenterrasse, der går rundt om det meste af huset og har flere hyggelige miljøer, hvor I kan få plads til både spiseområde, loungemøbler og krukker - et skønt udemiljø til sommerens lange solskinsdage samt udelivet med venner og familie. I haven finder I også en lille køkkenhave, et bålsted og store træer, perfekte til gynger.

Til ejendommen hører desuden en nybygget dobbeltcarport og to udbygninger med plads til til opbevaring, værksted og hobbyaktiviteter.

Denne villa er svær at komme udenom. Kontakt os for en fremvisning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

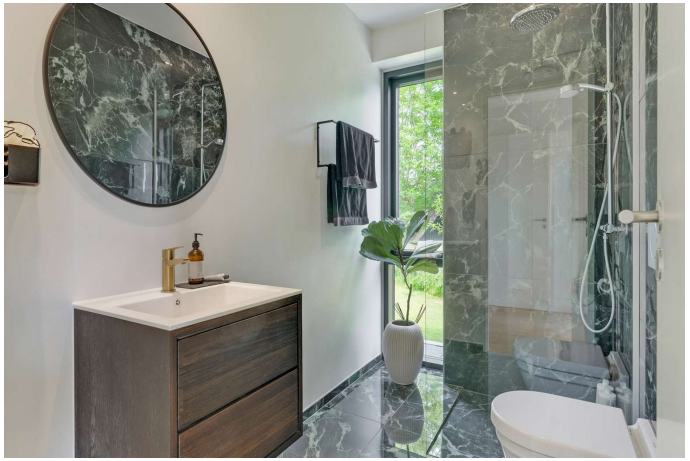
Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026







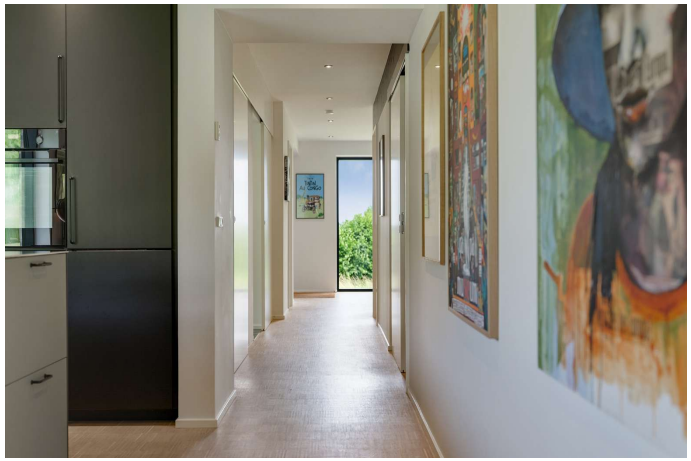

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

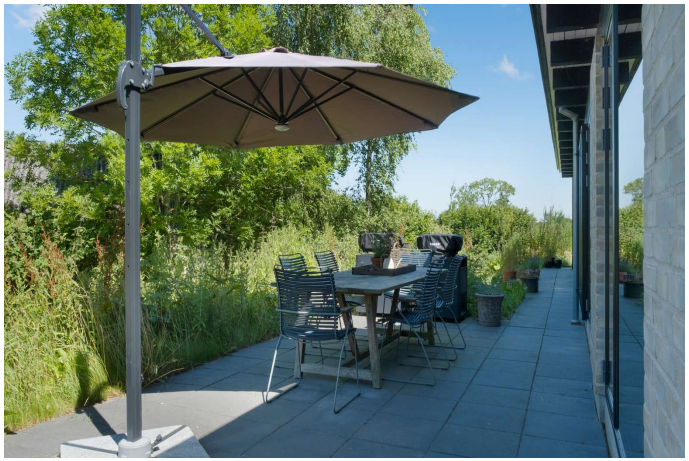
RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026







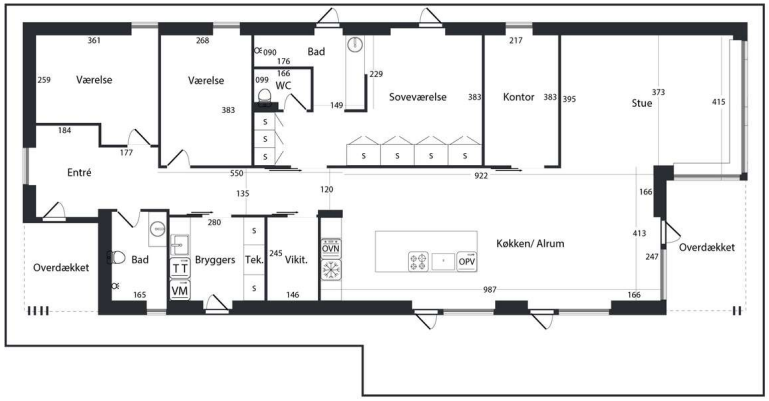

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

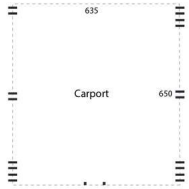
RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

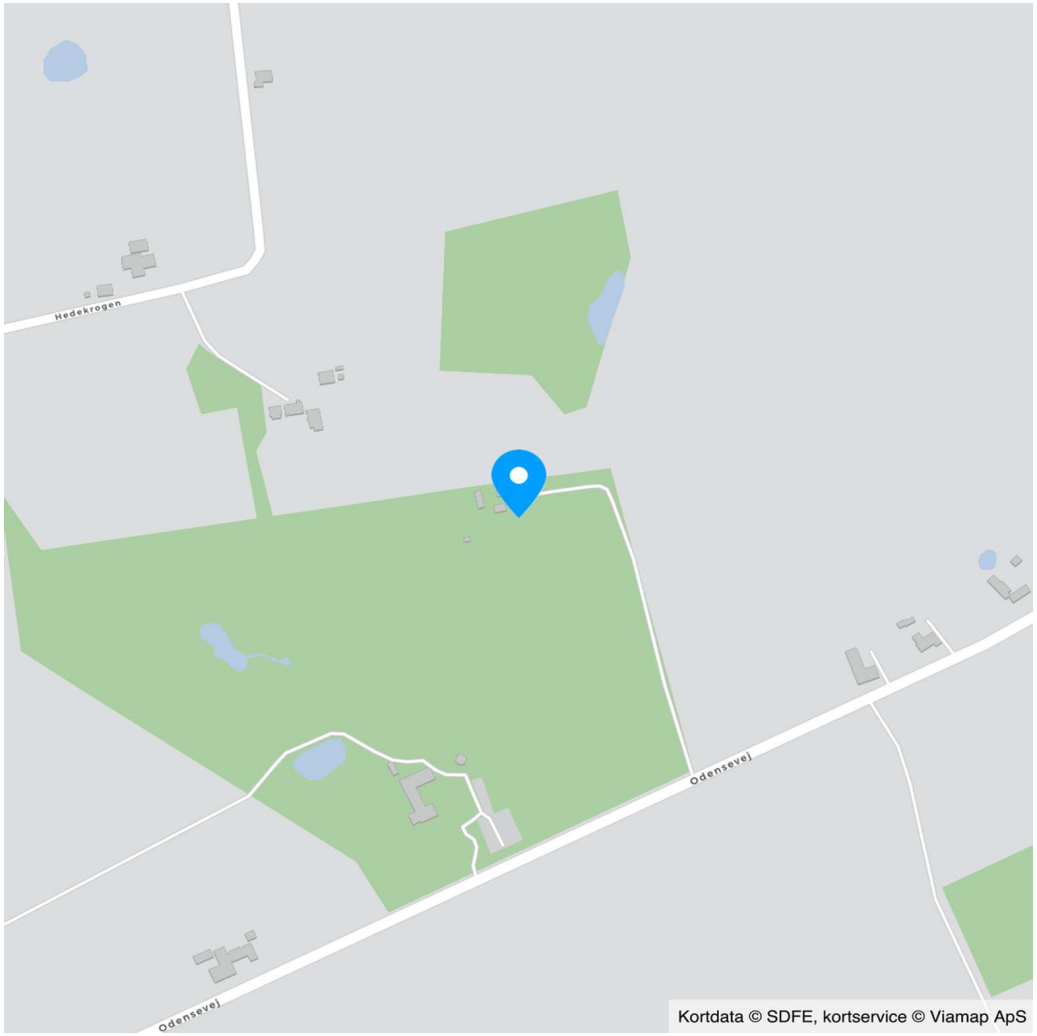
Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026





VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	67 Køng By, Køng
BFE-nr.:	2692377
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	2.308.000
Grundværdi:	666.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.846.400
Grundlag for grundskyld:	532.800

Arealer**

Grundareal:	24.065 m²
Boligareal i alt:	172 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	172 m²
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugsbyg-ning:	44 m²
Tiloversbleven landbrugsbyg-ning:	40 m²
Udhus:	50 m²
Carport:	44 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: 30.04.1964 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 30.04.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 15.09.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv

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

Emhætte (Broe Rustfri stål), Kogeplade (Witt), Ovn (Gram), Køleskab (Ukendt), Fryser (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG). Køber er gjort særligt opmærksom på at der er et lille skår på hjørnet af kogepladen - dog uden betydning. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 1.900 Forbrug: 1.533 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Biologisk sandfilter med udledning til markdræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.417
Grundskyld	kr.	5.967
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370
Jordflytning	kr.	28
Rottebekæmpelse	kr.	203
Husforsikring	kr.	6.271
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.256

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
I alt	kr.	5.026.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Odensevej 69, Romerhus, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 541W5314
Ejerudgift/md.: kr. 2.188

Dato: 17.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 2.040.000
Nr. 5: hovedstol kr. 677.000
Nr. 6: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Landbrugsejendom
Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt
Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år.

Tømning og serviceeftersyn
Køber er gjort opmærksom på at eventuelle udgifter til tømning af tank/anlæg og serviceeftersyn af varmepumpen ikke er medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter, da udgifter hertil anses som forbrugsafhængige udgifter. Køber må dog forvente at der vil komme udgifter hertil og kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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