

Bavnedamvej 20
Elmelund, 5200 Odense V

Villa	**2.245.000 kr.**
Boligareal	193 m²
Stue/Værelser	1/3
Kælderareal	35 m²
Plan	2
Bygget/Ombygget	1916/1991
Grundareal	7356 m²
Energimærke	B
Ejerudgifter pr. md.	3.613 kr.
Finansieret:	
Udbetaling	115.000 kr.
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.	12.367/9.923 kr.

Landlig idyl med plads til hobby, dyr og familieliv

- Beliggende i naturskønne omgivelser
- Et fantastisk lysindfald, der løfter rummet
- Rummelige lyse værelser

Nybolig Odense SV - Dalum

Indehaver: Michael Thomsen og Bahadir Demirhan
Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

Dalumvej 17 · 5250 Odense SV
CVR-nr. 44471566 · 5251@nybolig.dk · Tlf 66 14 94 15

FREJA EJENDOMME



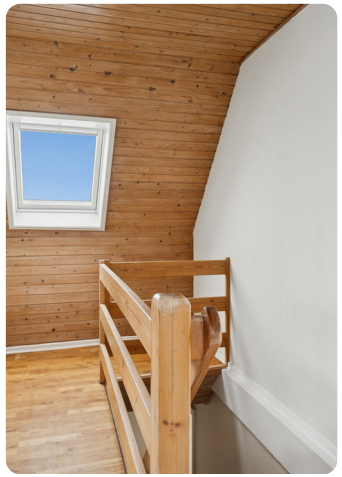
Bahadir Demirhan

Indehaver, Ejendomsmægler - MDE

bad@nybolig.dk · Tlf. 26 29 48 84








Nybolig Odense SV - Dalum

Indehavere: Michael Thomsen og Bahadir Demirhan

Dalumvej 17 · 5250 · Odense SV
CVR-nr. 44471566 · 5251@nybolig.dk · Tlf. 66 14 94 15

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: Bavnedamvej 20, Elmelund, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.245.000
Sagsnr.: N2700610000386
Ejerudgift/md.: kr. 3.613
Dato: 13.5.2026



Beskrivelse:

Landlig idyl med plads til hobby, dyr og familieliv

Omgivet af åbne vidder og en stor grund på 7.356 m² byder denne villa på hele 193 m² bolig kombineret med praktiske udbygninger til hobbybrug, opbevaring eller mindre dyrehold. Den indbydende hovedbygning fra 1916 er renoveret i 1991 og kombinerer klassisk charme med funktionelle løsninger. Her venter rig plads til både familieliv og hobbybrug i landlige omgivelser med landets natur tæt på. Med i købet følger en omfattende staldbygning med flere bokse, som giver gode muligheder for hobbybrug, mindre dyrehold eller pladskrævende fritidsinteresser.

Indretningen spænder over et veludnyttet plan med tre værelser og to badeværelser, der imødekommer morgenmylder og voksende familier. Boligen bærer præg af godt lys med store vinduespartier, som lukker dagslyset ind i de sociale zoner. Stuen ligger i forbindelse med køkkenet og giver direkte adgang til en terrasse, hvilket skaber en naturlig forlængelse af opholdsrummet til haven. Her har man mulighed for at samle familien til frokoster eller aftener udendørs fra tidligt forår til sent på efteråret. Et rummeligt bryggers som giver gode opbevaringsmuligheder.

Det unikke uderum omfatter en velholdt, lukket terrasse med plads til både madlavning og afslapning. Den frodige have rummer store græsarealer og naturlige træer, som sikrer privatliv under åben himmel. Derudover findes særskilte disponible rum i forbindelse med staldbygningen, som kan anvendes til opbevaring, værksted eller kreative projekter. Det store udeareal inviterer til fritidsaktiviteter, havearbejde eller leg og har klare potentialer for at udvikles som haveparadis eller fritidslandbrug.

Beliggenheden kombinerer fred og nærhed til naturskønne omgivelser med kort afstand til lokale faciliteter. De nærmeste skoler og daginstitutioner kan nås inden for en kort køretur, hvilket skaber gode rammer for familielivet. Samtidig ligger der indkøbsmuligheder få minutter fra ejendommen, som er godt forbundet med offentlig transport og større byer, hvilket sikrer fleksibilitet i hverdagen. Naturen omkring indbyder til udendørs oplevelser hele året rundt med plads til både familieture og motion.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.
Fotos og plantegninger er leveret af EFKT.

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: Bahadir Demirhan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Nybolig Odense SV - Dalum

Indehavere: Michael Thomsen og Bahadir Demirhan

Dalumvej 17 · 5250 · Odense SV
CVR-nr. 44471566 · 5251@nybolig.dk · Tlf. 66 14 94 15





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bavnedamvej 20, Elmelund, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.245.000
Sagsnr.: N2700610000386
Ejerudgift/md.: kr. 3.613
Dato: 13.5.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 17b Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.: 7040254
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1916 / 1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.903.000,00
Grundværdi: 2.817.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.122.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.253.600,00

Arealer **

Grundareal:	7.356 m^2
Boligareal i alt:	193 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus	162 m^2
Udhus	106 m^2
Kælderareal:	35 m^2

*** 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.*

Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke: ukendt
type: Vaskemaskine mærke: ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: ukendt
type: Emhætte mærke: ukendt
type: Keramisk komfur mærke: ukendt
type: Køle/fryseskab mærke: ukendt

Alt inventar, herunder hårde hvidevarer, medfølger og overtages som beset. Sælger garanterer ikke for funktionaliteten

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
6.2.1812 Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 17B
3.7.1879 Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 17B
25.4.1955 Dok om byggelinier mv
30.4.1996 Dok om fjernbanen Nyborg-Middelfart mv, Se akt
3.8.1999 Dok om vandledning, Vedr. 17 B
1.5.2012 Deklaration om spildevandspumpe med tilbehør.
2.5.2012 Deklaration om spildevandsledninger med tilbehør
Fortsættes på side 6

Kommuneplan
Gældende planer jf. ejendomsdatarapporten. Kopier links nedenfor og indsæt i din browser, såfremt de ikke åbner ved klik:
Kommuneplan 2024-2036 - https://dokument.plandata.dk/11_11243563_1751377300148.pdf
Planstrategi 2008 - https://dokument.plandata.dk/70_1070529_APPROVED_1213950361741.pdf
Planstrategi 2011 - https://dokument.plandata.dk/70_1374727_PROPOSAL_1321455305094.pdf
Planstrategi 2015 - https://dokument.plandata.dk/70_2996278_1448617239134.pdf
Bystrategi 2019 - https://dokument.plandata.dk/70_9636806_1573112083962.pdf
Bystrategi 2023 - https://dokument.plandata.dk/70_11244405_1709725701984.pdf

Køber opfordres til at læse alle planer grundigt igennem, da der kan være andre forhold i planerne der kan have betydning for nærværende ejendom.

Olietank
Der har tidligere været en overjordisk olietank (1.200 liter). Tanken er anmeldt sløjfet og fjernet fra ejendommen jf. dokumentation fra Odense Kommune (2010).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Nybolig Odense SV - Dalum

Indehavere: Michael Thomsen og Bahadir Demirhan

Dalumvej 17 · 5250 · Odense SV
CVR-nr. 44471566 · 5251@nybolig.dk · Tlf. 66 14 94 15

Adresse: Bavnedamvej 20, Elmelund, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: N2700610000386
Ejerudgift/md.: kr. 3.613

Dato: 13.5.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos ingen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold: Forsikringspolice foreligger ikke. Den anførte årlige husforsikringspræmie er anslået og vejledende. Køber opfordres til selv at indhente bindende tilbud på forsikring. Såfremt den faktiske præmie afviger fra det anslåede beløb, kan køber ikke gøre krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler i den anledning.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.000,00 Forbrug: 7.320 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

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.

Vedvarende energianlæg
Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er et solcelleanlæg. Sælger oplyser, at tidligere ejer ved overdragelsen har oplyst, at anlægget er defekt. Sælger har ikke selv anvendt anlægget og har ikke yderligere oplysninger om anlæggets stand. Anlægget overtages af køber som det er og forefindes. Anlægget må anses for ikke-funktionsdygtigt, og sælger indestår ikke for anlæggets stand eller eventuelle mulighed for reparation. Køber overtager således anlægget med den risiko, der måtte være forbundet hermed.

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, niveau 6, jf. Kulturstyrelsens register. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

... Fortsættes på side 6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Bavnedamvej 20, Elmelund, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: N2700610000386
Ejerudgift/md.: kr. 3.613

Dato: 13.5.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	
Ejendomsværdiskat 2026	kr.	15.924,24
Grundskyld 2026	kr.	12.846,00
Husforsikring anslået	kr.	11.500,00
Rottebekæmpelse og jordstyring	kr.	268,56
Renovation anslået	kr.	2.813,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	43.351,80

Kontantbehov ved køb:		
Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000,00
Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.995,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.350,00
Berigtigelse af skøde (betales af køber)	kr.	12.475,00
I alt	kr.	2.279.820,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorskifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.367 md./ 148.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.923 md./ 119.078 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: 7.5.2026. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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: Bavnedamvej 20, Elmelund, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: N2700610000386
Ejerudgift/md.: kr. 3.613

Dato: 13.5.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Bavnedamvej 20, Elmelund, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 2.245.000
Sagsnr.: N2700610000386
Ejerudgift/md.: kr. 3.613
Dato: 13.5.2026

Servitutter - Fortsat fra side 2.

25.7.2019 Servitut vedr. rør til fibernet

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundvand - drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder
Ifølge ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde og i et område med drikkevandsinteresser. Der kan i sådanne områder gælde særlige retningslinjer eller begrænsninger for anvendelse af arealerne.

Vejdirektoratets projekt
Ifølge Ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende inden for 150 meters buffer til Vejdirektoratets projekt E92900 "Ny Bane over Vestfyn", som er i detailprojektering. Bufferen angiver alene nærhed til projektet og ikke projektets endelige linjeføring eller udbredelse. Yderligere information kan findes på: https://www.vejdirektoratet.dk/projekt/ny-jernbane-over-vestfyn

Beskyttet natur
Ifølge ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med beskyttet natur. Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Skovbyggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje jf. ejendomsdatarapport. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Jordforurening registreret - V1
Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Grunden er jordforureningsregistreret på vidensniveau 1, da arealet har været anvendt til gartneri i perioden fra før 1939 til efter 1971. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Nybolig Odense SV - Dalum

Indehavere: Michael Thomsen og Bahadir Demirhan

Dalumvej 17 · 5250 · Odense SV
CVR-nr. 44471566 · 5251@nybolig.dk · Tlf. 66 14 94 15



Lokalkendskab, der gør en forskel, når du skal sælge din bolig

Hvis du har en bolig, du skal sælge, kommer vi gerne forbi og giver en gratis og uforpligtende salgsvurdering. Så ved du præcis, hvad din bolig er værd.

Kontakt os, så hjælper vi dig godt videre til dit næste hjem.