

Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**160**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.909**	Grund m²	**755**
Byggeår	**2025**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **540W7196**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026



Moderne familievilla i et plan i Bellinge

I Bellinge finder I denne moderne villa, der rummer god plads til familielivet med en gennemtænkt planløsning. Her overtager I en bolig, hvor dagligdagen fungerer let, omgivet af gode rammer og et velfungerende nærmiljø, der dækker alle hverdagens behov. Haven er der heller ikke noget at udsætte på.

I bosætter jer i et familievenligt kvarter i Bellinge. Vejen er stille, og hverdagens logistik hænger ubesværet sammen med kort afstand til de daglige indkøb. Der er tilsvarende kort afstand til både skole og pasningstilbud, ligesom I er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om alt fra offentlig transport til fritidsaktiviteter og idrætsfaciliteter.

Huset blev opført i 2025 og fremstår med en nydelig murstensfacade og et valmet tag. Centralt i huset finder I et stort, åbent alrum, hvor køkken og spiseafdeling er forenet. Det giver jer et rummeligt opholdsmiljø, hvor der er plads til både madlavning og samvær under et naturligt lysindfald fra de brede vinduespartier. Fra alrummet træder I videre ind i den tilstødende stue, der fungerer som en naturlig base til afslapning.

Planløsningen byder derudover på fire værelser, som I kan indrette som børneværelser, kontor eller til overnattende gæster. Det ene er et oplagt forældresoveværelse med eget badeværelse, og dertil kommer endnu et badeværelse og et praktisk bryggers i den modsatte ende af boligen.

Udendørs får I en ugeneret have, der grænser direkte op til grønne arealer. Det giver god plads til udendørs leg, mens I kan nyde de fredsommelige omgivelser. Ejendommens funktionelle rammer afsluttes af en carport og et tilhørende skur.

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

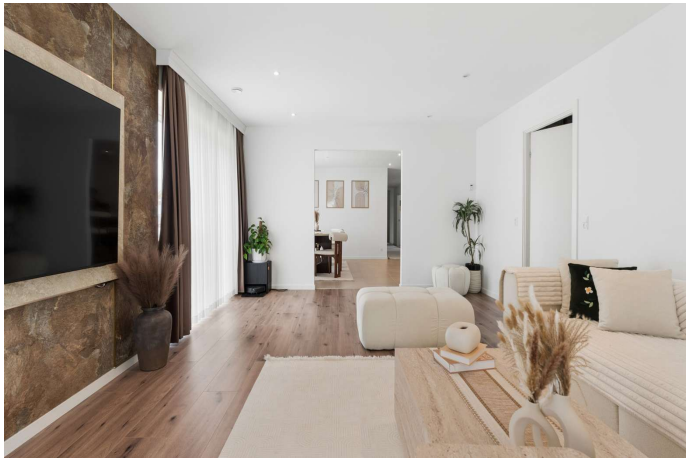
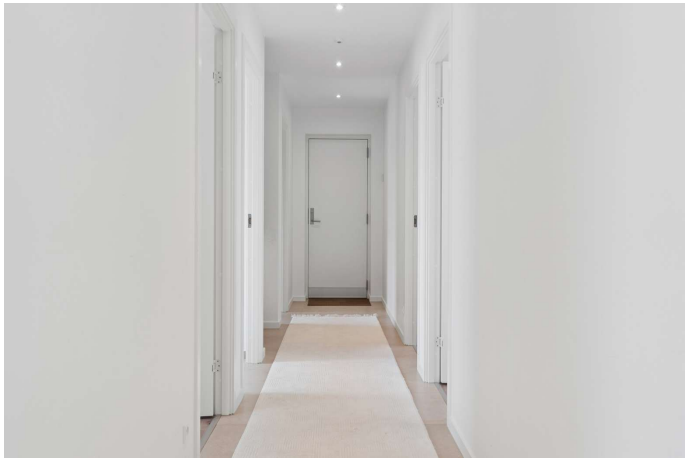
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026




COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

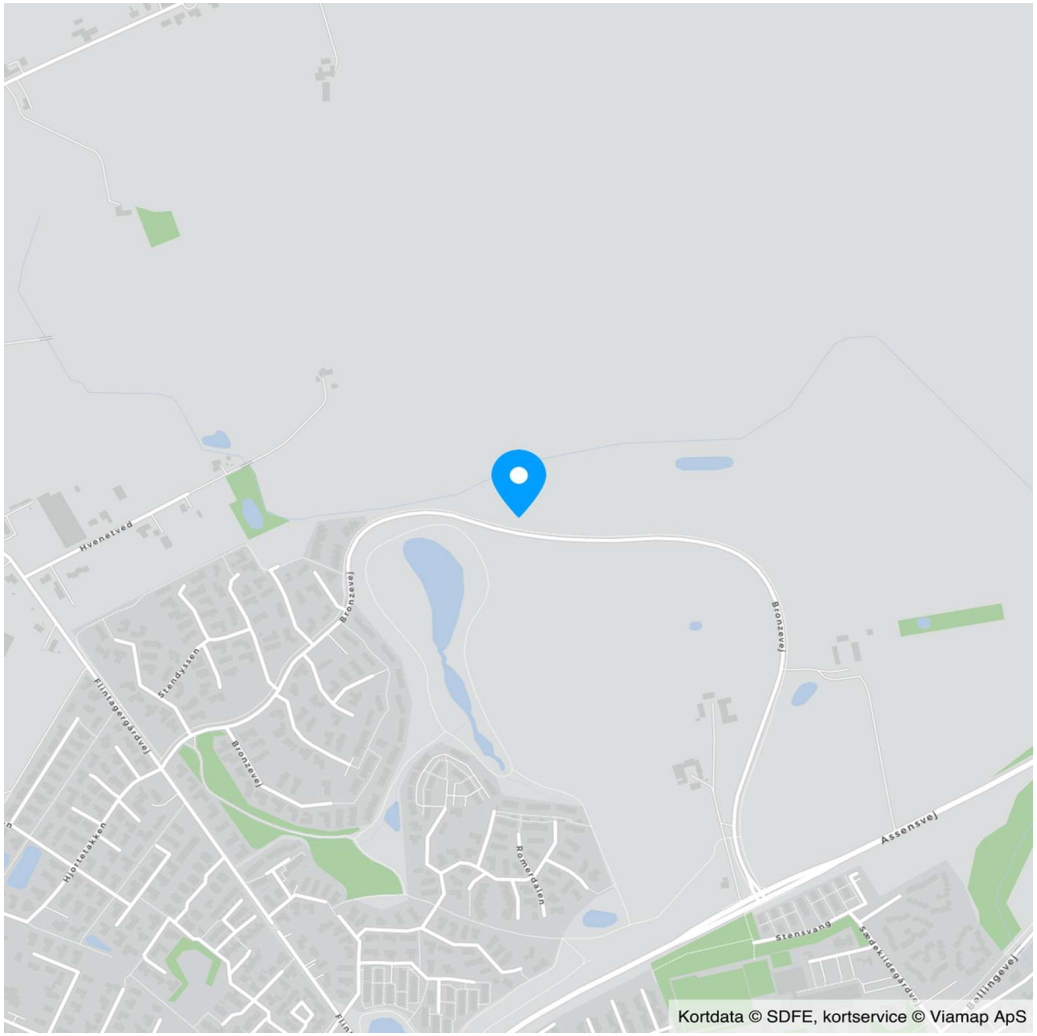
Adresse: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	25bi Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.:	100645777
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Ejendomsværdi:	4.995.000
Grundværdi:	1.000.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.996.000
Grundlag for grundskyld:	800.000

Arealer**

Grundareal:	755 m^2
Boligareal i alt:	160 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	13 m^2
Indbygget carport:	36 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 23.01.2024 - Deklaration om vilkår for salg af Odense Kommunes byggegrunde
- Nr. 2: 30.09.2024 - Vedtægter for Grundejerforeningen Bellinge Fælled Etape 4

Planer
Kommuneplan 40.B.4 - Assensvej
Lokalplan 6-1034 - Bellinge Fælled, boliger/service - 4. etape

Spildevandsplaner:
G72G - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

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

Afventer liste fra sælger.

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 Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tilgår
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer forsikringsoplysninger fra sælger, hvorfor forsikringspræmien i ejerudgifterne ligeledes er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.600 Forbrug: 5 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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 A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.380
Grundskyld	kr.	4.560
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	155
Husforsikring, anslået	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.908

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.250
I alt	kr.	5.036.100

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., 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

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Bronzevej 25A, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 540W7196
Ejerudgift/md.: kr. 2.909

Dato: 11.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.721.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Bellinge Fælled Etape 4
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Grundejerforening
Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor grundejerforeningen Bellinge Fælled Etape 4 er gældende. Kontingentet hertil er anslået i salgsopstillingens ejerudgifter 1. år, da vi afventer oplysninger herom fra sælger.

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

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.