



REAL

Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.130	Grund m ²	3.981
Byggeår/ombygget	1877/1988	Energimærke	D

Sagsnr. **540W7233**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026



Skønt hus på 153 m² med sydvendt terrasse, eventyrlig have og sø med ænder

På Bindekildevej 105 får du det bedste fra to verdener. Her bor du omgivet af åbne marker, grønne omgivelser og den ro, der følger med livet på landet, samtidig med at Bellinge ligger i cykelafstand med skole, daginstitutioner, indkøb og et stærkt lokalt fællesskab. Netop kombinationen af de landlige omgivelser og nærheden til hverdagens faciliteter gør beliggenheden attraktiv. Her er plads til at trække vejret lidt dybere og nyde naturen omkring sig - uden at byen og hverdagens nødvendigheder føles langt væk.

Der er noget særligt i at dreje ind på Bindekildevej 105. Midt i de rolige omgivelser bliver du budt velkommen til en ejendom med historie og charme. Det blanke tegltag, de røde vinduer og de træbeklædte kviste giver huset sit helt eget udtryk og understreger den karakter, som præger ejendommen. Med 153 m² bolig og en stor tilhørende garagebygning er her god plads til både familieliv, hobbyer og de projekter, der kræver lidt ekstra albuerum.

Du træder indenfor i en lys og rummelig entré med god plads til, at både børn og voksne kan komme af med overtøjet. Via en glasdør føres du videre ind til boligens køkken-alrum, hvor køkken og spiseafdeling ligger i åben forbindelse og skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Herfra er der udgang til en udestue - et oplagt sted at nyde den enestående udsigt til haven og de omkringliggende marker.

Fra køkken-alrummet fortsætter boligen til en fordelingsgang, som også kan indrettes med kontor. Herfra er der adgang til stue, badeværelse og trappen til førstesalen.

Stuen er indrettet med gulvtæppe og har en hyggelig atmosfære med plads til bløde møbler og afslapning.

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: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026

Det lille vindue ind til køkken-alrummet skaber en skøn kontakt mellem rummene. Badeværelset har en god størrelse og byder på indbyggede skabe, stor bruseniche, vaskefaciliteter og toilet.

På førstesalen finder du et repos, et stort soveværelse og to værelser. Alle rummene er lyse og har et behageligt lysindfald, mens træbeklædningen på vægge og lofter tilfører varme og karakter. Soveværelset har god plads og indbyggede skabe, mens det ene værelse har adgang til en sydvendt tagterrasse.

Den tilhørende garagebygning giver ejendommen endnu flere muligheder. Her finder du garage med to porte, et stort værksted, toilet, bryggers og et disponibelt rum. Uanset om du har brug for plads til biler, værksted, opbevaring eller atelier, er her gode rammer til at tænke kreativt.

Huset er charmerende i sig selv - men haven er noget helt særligt. Her får du et stort og varieret udeområde med mange små rum og muligheder. Haven rummer blandt andet en naturlig sø, som fyldes op af grundvandet i efteråret. Søen er samtidig et hyggeligt tilholdssted for områdets ænder og bidrager til den særlige stemning, der præger haven. En mindre frugtplantage byder på et væld af forskellige æbler, pærer, blomster og kirsebær, samt hindbær og blåbær. Her er plads til både køkkenhave, grønne projekter og eventyr. Plænen giver god plads til boldspil, leg og trampolin. Og når tempoet skal lidt ned, indbyder den sydvendte terrasse til at nyde solen og de rolige omgivelser.

Adresse: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026



Køkken alrum



Stue



Stue



Entré



Luftfoto



Soveværelse

Adresse: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026



Badeværelse



Bryggers



Facade



Terrasse



Have

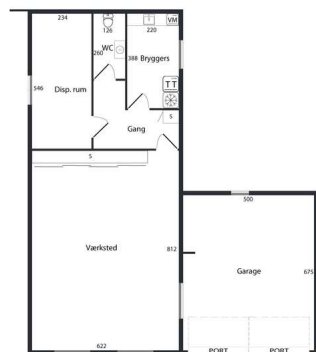
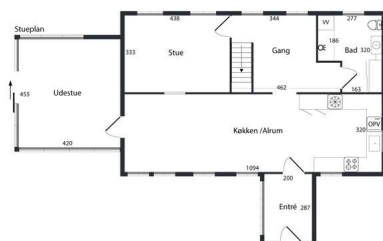


Terrasse

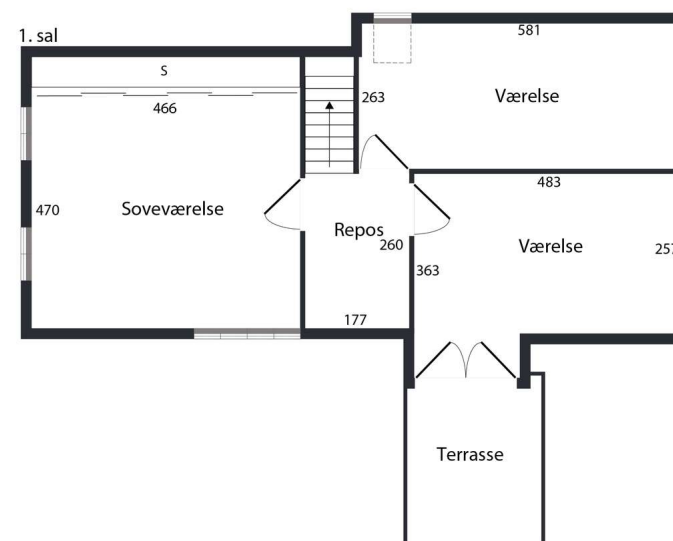
Adresse: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

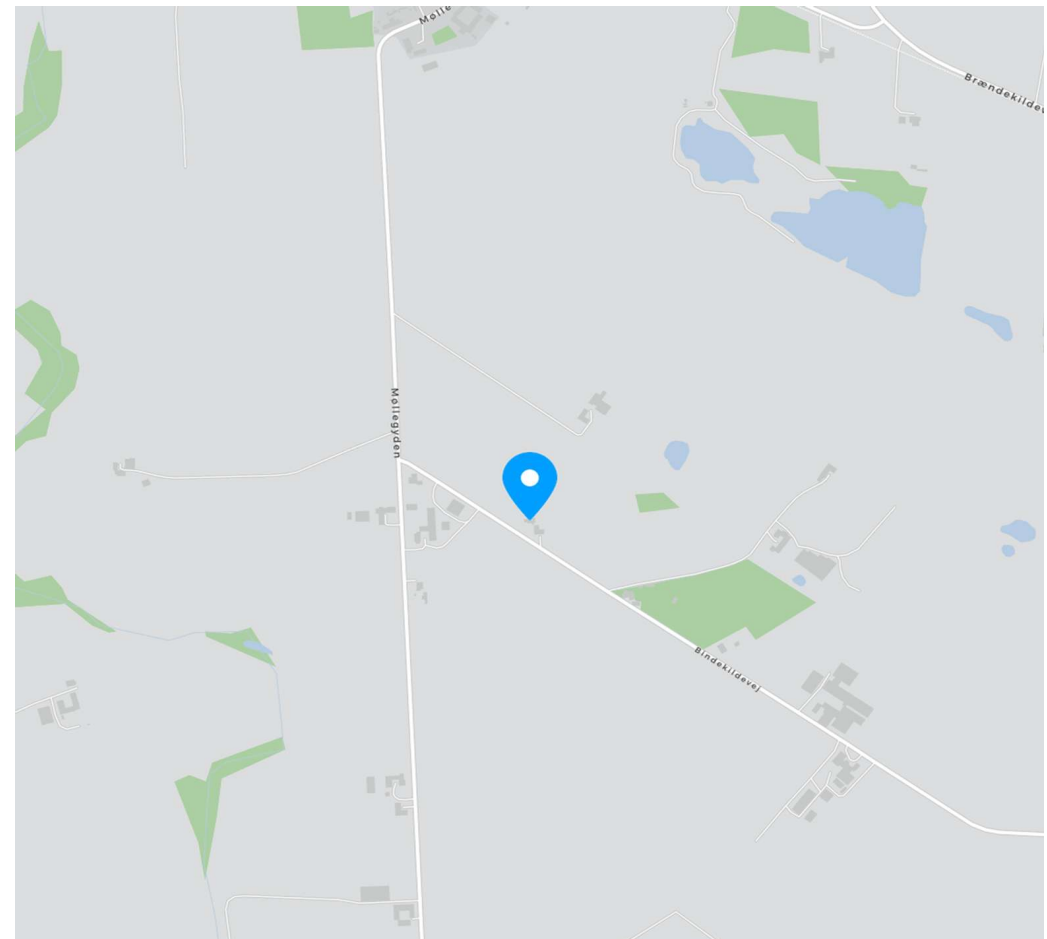


Plantegning

Adresse: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026





Adresse: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 28a Brændekilde By, Brændekilde
BFE-nr.: 2609234
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1877/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.245.000
Grundværdi: 1.053.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.796.000
Grundlag for grundskyld: 842.400

Arealer**

Grundareal: 3.981 m²
Boligareal i alt: 153 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²
Garage: 148 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: 07.01.1807 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 27.05.1926 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 25.07.1957 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 13.01.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13E
- Nr. 5: 04.04.2011 - Deklaration om spildevandspumpe med tilbehør.

Planer

Kommuneplan 2024-2036 - Odense Kommune

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
G80B - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Råstofplaner:
Ejendommen er beliggende i et råstofområde

Fredningsstatus:
Bevaringsværdi 6

Skovbyggelinjer:
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Ejendommen sælges som dødsbo, hvorfor de tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for sælger og dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 10.056 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme + varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme + varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.160	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	310	I alt	kr.	2.320.067
Husforsikring	kr.	8.476	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.	25.560			

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: Bindekildevej 105, Brændekilde, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7233
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 01.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 6: hovedstol kr. 545.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.