



Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	3.375.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.336	Grund m2	723
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **540G6889**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

På en lukket vej i det familievenlige Bellinge finder du denne charmerende villa med 143 boligkvadratmeter. Huset er oprindeligt opført i 70'erne, men er gennemgribende moderniseret inden for de seneste 6 år, så det fremstår lyst, stilrent og helt indflytningsklart – uden at det har mistet sin oprindelige charme. Der er også lagt helt nyt tag i 2022.

Bellinge er kendt for sit skønne lokale liv, med godt foreningsliv og institutioner. Her får du altså en helt central og eftertragtet beliggenhed; tæt på både fri- og folkeskoler, børneinstitutioner, indkøbsmuligheder og specialforretninger. Samtidig er der nem og hurtig adgang til Odense centrum via offentlig transport og til motorvejsnettet i bil. Du bor desuden tæt på skøn natur som Kratholmskoven og Odense Å – perfekt til gåture og udflugter i det fri.

Du træder ind i en kombineret entré og fordelingsgang, hvor det straks bliver tydeligt, at her er tænkt over detaljerne. Store fliser pryder gulvet, loftet er forsynet med indbyggede spots, og hele rummet fremstår lyst og indbydende. Til venstre finder du et enkelt og elegant gæstetoilet.

Videre ned ad gangen ligger husets fire værelser. De har alle en god størrelse, et behageligt lysindfald og smukke trægulve, der skaber en varm og rolig atmosfære.

Husets badeværelse er placeret ved værelserne og matcher resten af hjemmets stil. Her er de store fliser på gulvet, og de fortsætter smukt op af væggene. Der er væghængt toilet, gulvvarme og en bruseniche med glasafskærmning.

Køkkenalrummet er hjemmets naturlige samlingspunkt. Et åbent og indbydende rum, hvor familien kan være sammen – også når man laver hver sine ting. Køkkenet, fra Svane, er lyst, minimalistisk og veludført. En køkkenhalvø skaber naturlig plads, hvor familien kan samles om madlavning og lektielæsning. I rummet er der god plads til et stort spisebord og en hyggelig sofaafdeling, og den store Lacuna foldedør sikrer et dejligt lysindfald. Denne er den ene af to direkte udgange til haven hvilket gør det nemt at flytte hyggen udenfor eller se efter børnene, mens de leger i haven.

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: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026

Bryggerset ligger i forlængelse af køkkenet – et lyst og praktisk rum med klinker og vaske- og tørrefaciliteter samt egen udgang til carporten.

Udenfor venter en have, der er lige så gennemført som huset selv. Den er nem at holde, men fuld af liv og muligheder. Her er nedgravet trampolin og klatretårn til børnene, store græsarealer til leg og boldspil samt flere hyggelige kroge, hvor du kan finde ro. Haven er omkranset af træer og buske, der giver privatliv og skaber en fredelig, grøn oase. Med til huset hører også en carport og et praktisk skur.

Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026



Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

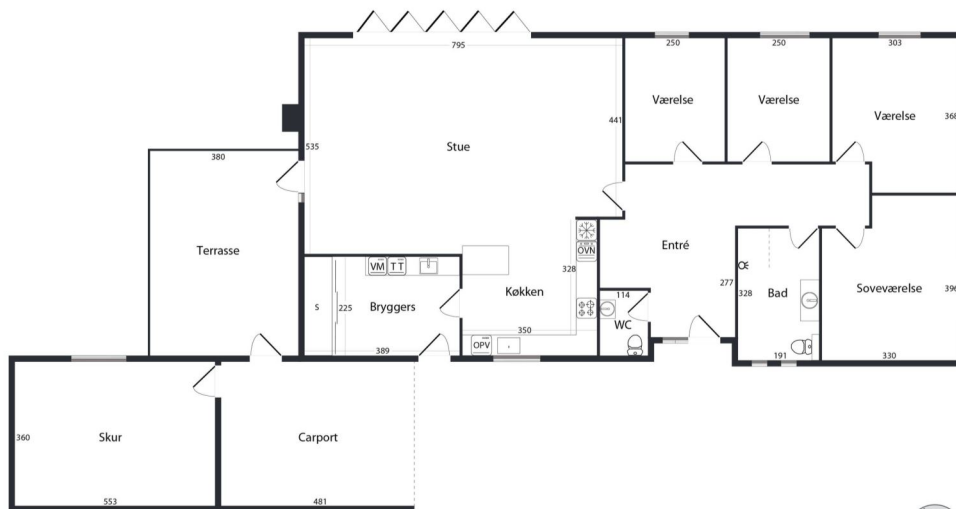
Dato: 07.01.2026



Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUGFOTOYEN

Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	14 ak Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.:	2607243
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	723 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	38 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.553.000 kr.
Grundværdi:	1.278.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.042.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.022.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (AEG), Kogeplader (AEG), Sous Vide ovn (AEG), Kombiovn (AEG), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (Siemens),
Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.07.1841 lbnr. 901777-34 Tillægstekst Dok om jagtret mv
Nr. 2 lyst d. 03.12.1975 lbnr. 45207-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Forslag til Kommuneplan 2024-2036
Brændekildevej
Brændekildevej
Bellinge
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023
Bellinge

Spildevandsplaner:

G74 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen



Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.765 Forbrug: 78,49 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening:

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Lungstedparkens Grundejerforening er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.



Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.416	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.375.000
Grundskyld	kr.	5.828	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Husforsikring	kr.	7.615	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.150
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	3.406.151
Grundejerforening	kr.	1.200	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	179			

Ejerudgift i alt 1 år 28.030

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.873 md./ 214.472 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.724 md./ 176.682 år v/24,50%
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 3,5% 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:

07.01.2026

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: 1/2 - 1/8

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: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 07.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.208.000	2.373.955	2.312.112	DKK	3,56	104.995	23,00	3,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Lungstedparkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.