



Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	4.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.235	Grund m2	766
Byggear/ombygget	1968/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **540H7010**

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: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

SMUK OG INDFLYTNINGSKLAR FAMILIEVILLA I HJERTET AF BELLINGE

På en stille villavej i det eftertragtede Bellinge finder du denne smukke villa på hele 191 boligkvadratmeter som står fuldstændig indflytningsklar. Beliggenheden er ideel for familien – her har du skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter lige om hjørnet, samtidig med at du er tæt på Odenses mange oplevelser som caféer, museer, Zoo og byens liv. Og er du til en frisk gå- eller cykeltur, kan du følge å-stien hele vejen ind til Odense centrum i de smukkeste omgivelser.

Allerede ved ankomsten mødes du af en flot, symmetrisk forhave. Bilen parkerer du nemt i den dobbelte carport, og herfra er der blot få skridt til hoveddøren.

Indenfor byder entréen velkommen med et lyst og indbydende udtryk. Boligen udmærker sig ved, at der her er tænkt i både æstetik og funktionalitet, og den gennemtænkte planløsning giver et naturligt flow gennem boligen uden unødvendige gangarealer.

Fra entréen er der et smukt kig til den elegante spindeltrappe, som binder stueetagen og førstesalen sammen. Til højre ligger et badeværelse i varme nuancer samt et værelse, der er oplagt som gæsteværelse, hjemmekontor eller hobbyrum.

Husets stueplan byder på to sammenhængende stuer, hvor den første stue i dag er indrettet som en hyggelig opholdsstue med sofakrog og et dejligt kig til haven. Herfra føres du videre ind i den anden stue, der ligger i forlængelse af køkkenet og derfor er oplagt som spise- og stuestue. Rummet har god plads til store middage og hyggelige sammenkomster – og i sommerhalvåret kan du nemt åbne terrassedøren og rykke måltiderne ud i det fri.

Ved siden af stuen er endnu et værelse med et stort skab og et dejligt lysindfald.

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: Jesper Hviid



Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026

Køkkenet fra Geba fremstår velholdt og funktionelt med rigeligt skabs- og skuffeplads, to ovne i god arbejdshøjde, spots i loftet, der giver et behageligt arbejdslys og en lækker corian-bordplade. Bag køkkenet finder du et praktisk bryggers med vaskemaskine, tørretumbler, fryser, vask og opbevaringsplads.

På førstesalen finder du tre gode værelser, alle med store ovenlysvinduer, der giver et flot lysindfald. Ét af værelserne er ekstra rummeligt og har udgang til en sydvendt svalegang – perfekt til at nyde solen. Et stort badeværelse, med elementer fra "Sønderborg Køkkenet" og Vola-armatur, fuldender etagen med varme klinker, indbygget spabad, rummelig bruseniche, dobbelt håndvask og et smukt vaskemøbel i massivt træ i en varm nuance og med Corianbordplade.

Haven, der er i flere niveauer, er et sandt helle for både børn og voksne - uden indkig fra de omkringliggende naboer. Her er en stor terrasse med plads til loungemøbler, spiseområde og måske et bålfad til de lange sommeraftener. Græsplænen indbyder til leg og boldspil, mens blomsterbede og hække skaber et harmonisk udtryk. Haven er nemt at holde - alt det kræver er blot at slå græsset og klippe hækken. Bagerst i haven finder du en hyggelig krog med havebord, grill og en lille dam med guldfisk, som er sikret med gitter, så både børn og dyr trygt kan færdes.

Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026



Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026



Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

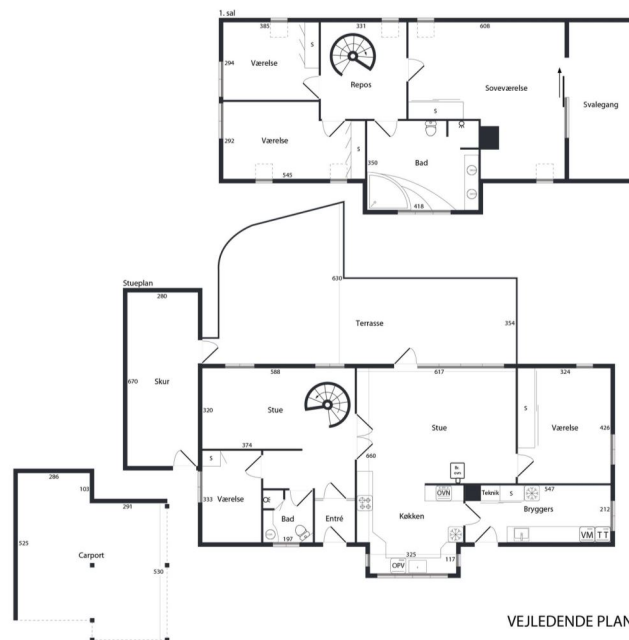
Dato: 29.01.2026



Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	13 cd Bellinge By, Bellinge
BFE-nr.:	2607120
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.128.000 kr.
Grundværdi:	1.100.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.502.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	880.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	766 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	22 m ²
Udhus:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.11.1965 lbnr. 16422-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9F

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Bellinge
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

G72 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Trepol), Kogeplade (Siemens), Ovn (Voss), Køleskab (Gaggenau), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 510,60 m3 fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i 2024 var kr. 17.830,- jf. årsopgørelsen.

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.762	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	5.016	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.100
Husforsikring	kr.	5.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	4.335.750
Rottebekæmpelse	kr.	166	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.		
Skorstensfejer	kr.	602			
Ejerudgift i alt 1 år		26.822			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.009 md./ 276.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.771 md./ 225.252 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 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: 29.01.2026
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: Dunbirkevej 9, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 540H7010
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 29.01.2026

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.192.299	1.199.548	1.202.160	DKK	2,51	90.414	12,50	8,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.