



REAL

Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	3.375.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.343	Grund m ²	723
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **540G6889**

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

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 17.03.2026



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. 2.343

Dato: 17.03.2026

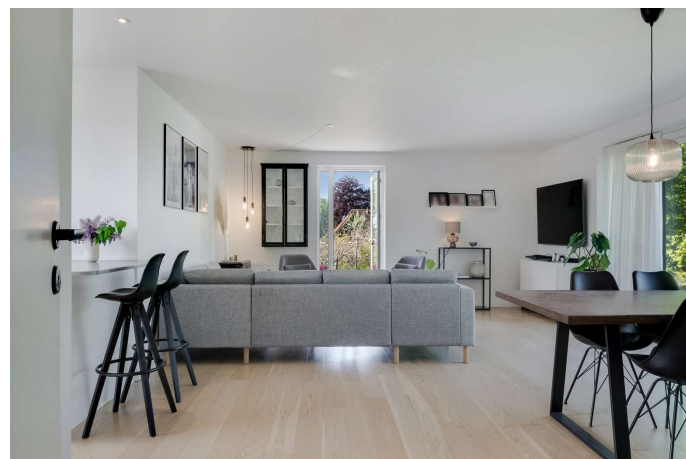
Bryggerset ligger i forlængelse af køkkenet – et lyst og praktisk rum med klinker og vaske- og tørrefaciliteter samt egen udgang til carporten.

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. 2.343

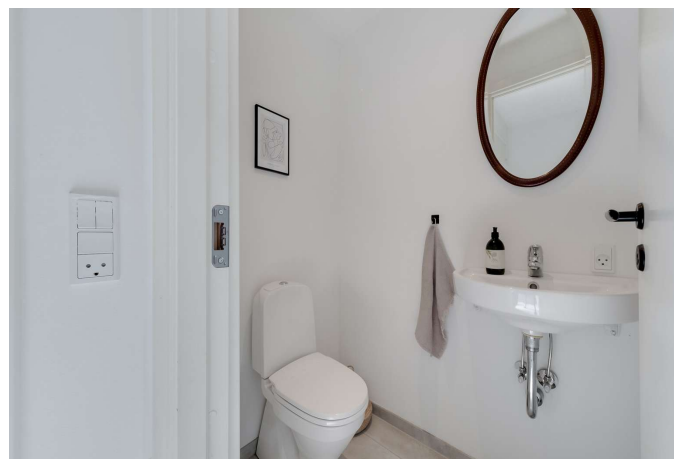
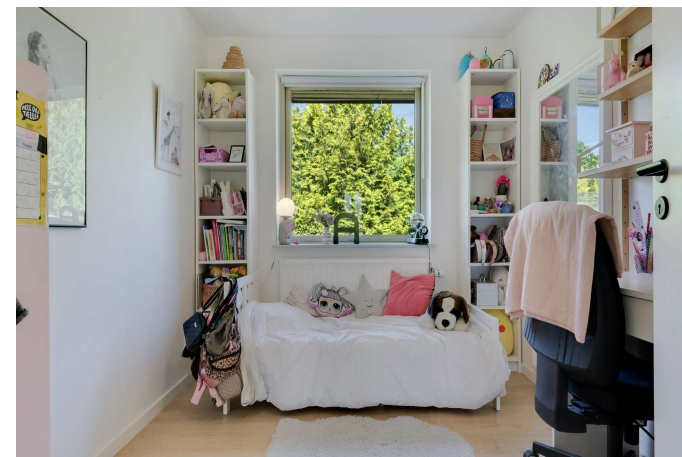
Dato: 17.03.2026



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

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

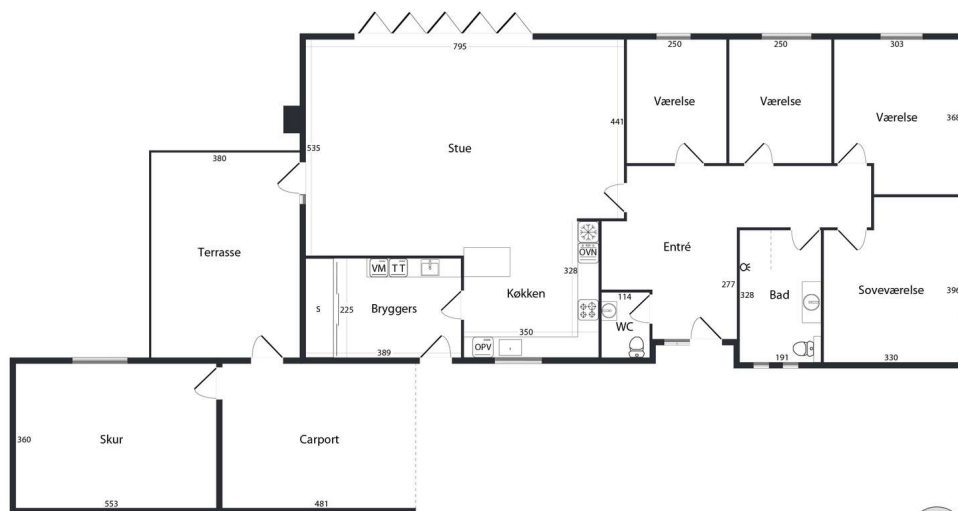
Dato: 17.03.2026



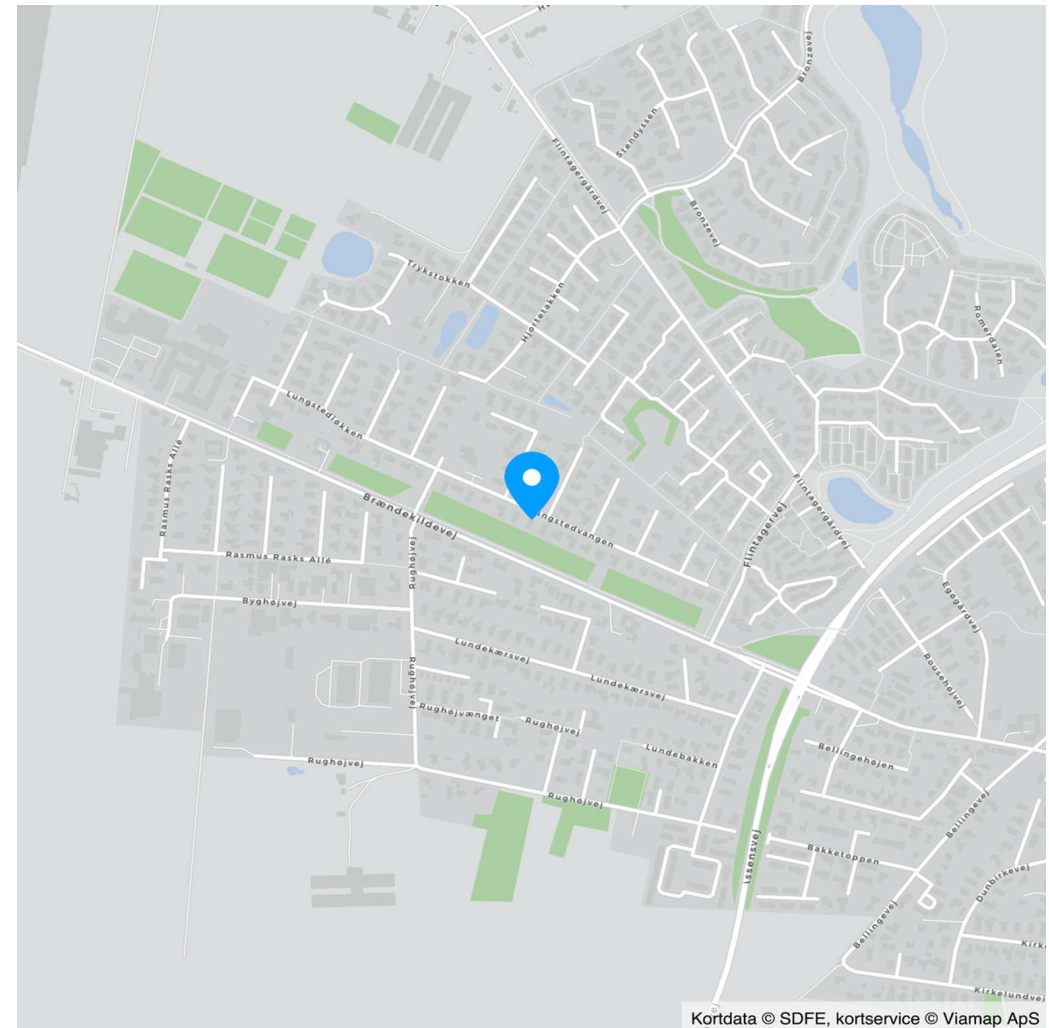
Adresse: Lungstedvangen 13, Bellinge, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.375.000

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 17.03.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.PY





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

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 723 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Carport: 38 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 15.07.1841 - Dok om jagtret mv
- Nr. 2: 03.12.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 40.B.5 - Bellinge

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

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

G74 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.765 Forbrug: 78 GJ Fjernvarme
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 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"

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 540G6889
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 17.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.416	Kontantpris	kr. 3.375.000
Grundskyld	kr.	5.828	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.150
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.902
Grundejerforening 2025	kr.	1.200	I alt	kr. 3.405.052
Rottebekæmpelse	kr.	250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	7.615		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.122		

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. 2.343

Dato: 17.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Lungstedparkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.