



## Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>170</b>   |
| Kontantpris      | <b>2.245.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.337</b>         | Grund m2    | <b>1.006</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1820/1998</b>     | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **540W7033**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://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: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026



### Beskrivelse:

SMUK, CHARMERENDE OG IDYLLISK EJENDOM, BELIGGENDE PÅ LUKKET VÆNGE, MED EN SKØNT UDEMILJØ

I Højby, Odense S, finder du denne helt særlige perle, der nu søger sine nye ejere. Huset ligger for enden af et lukket vænge med skoven helt tæt på og kort afstand til de naturskønne områder Hollufgård og Glissholm.

Højby byder på gode indkøbsmuligheder, skole, børneinstitutioner og et aktivt foreningsliv. Her får du den sjældne kombination af fred og landlig idyl – samtidig med, at du er tæt på byens mange muligheder.

Allerede ved ankomsten mødes du af den klassiske bindingsværksfacade i sort og hvid med strået tag. Bilen parkerer du nemt i den dobbelte carport, blot få skridt fra hoveddøren.

Indenfor venter et lyst og indbydende hjem fuld af sjæl og ro. Entréen er holdt i hvidt på både vægge og lofter – et gennemgående træk, der giver et luftigt og harmonisk udtryk. Herfra fører trappen til den istandsatte førstesal med to store værelser. Det ene værelse har vestvendt altan med den smukkeste udsigt over grønne arealer – oplagt som forældreafdeling, kontor eller teenageafdeling.

Fra entréen er der desuden adgang til et badeværelse med gulvvarme, lyse elementer og mikrocement på gulvet, der både er stilfuldt og behageligt at træde på. Her finder du også et rummeligt soveværelse, som let kan opdeles i to ved at inddrage det tilstødende depotrum.

Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. En brændeovn spreder varme og hygge i de kolde måneder, mens gulvvarme, opdelt i to kredse, under de smukke gulve giver ekstra komfort året rundt.

### 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: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026

---

Køkkenet fra IKEA er indrettet med hvide fronter og bordplade i varmt træ. Da gulvet ligger under køkkenelementerne, kan du udskifte køkkenet uden at skulle lægge nyt gulv. Bag køkkenet ligger bryggerset med vaskefaciliteter, rigelig opbevaringsplads og en praktisk ekstra indgang.

I spiseområdet er der god plads til et langt spisebord, hvor familie og venner kan samles – eller hvor børnene kan lave lektier, mens aftensmaden tilberedes. Stuen skaber et hyggeligt opholdsrum med plads til sofaarrangement, reoler og bløde møbler.

Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte fliseterrasse, der danner et charmerende gårdhavemiljø med plads til havemøbler, grill og krukker. Den lukkede have er en grøn oase med græsplæne, træer og en charmerende pavillon, der forlænger udesæsonen markant. Her kan du endda opleve rådyr helt tæt på huset. Haven rummer også mulighed for at genetablere køkkenhaven og at holde høns.

En ejendoms vis sjæl og charme skal opleves! Kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026



Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026



Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026



Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

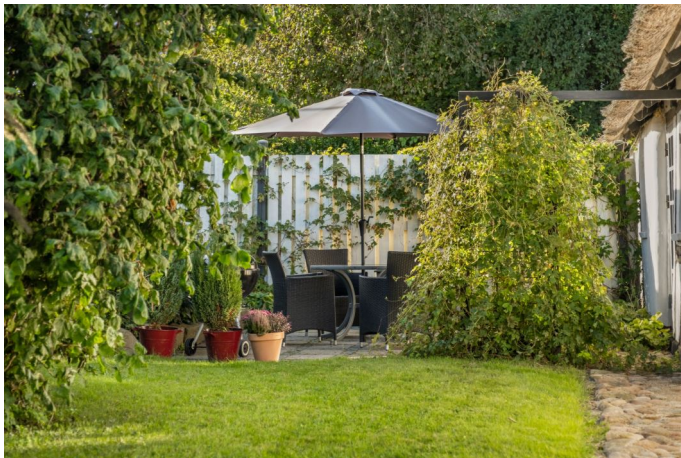
Dato: 15.02.2026



Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

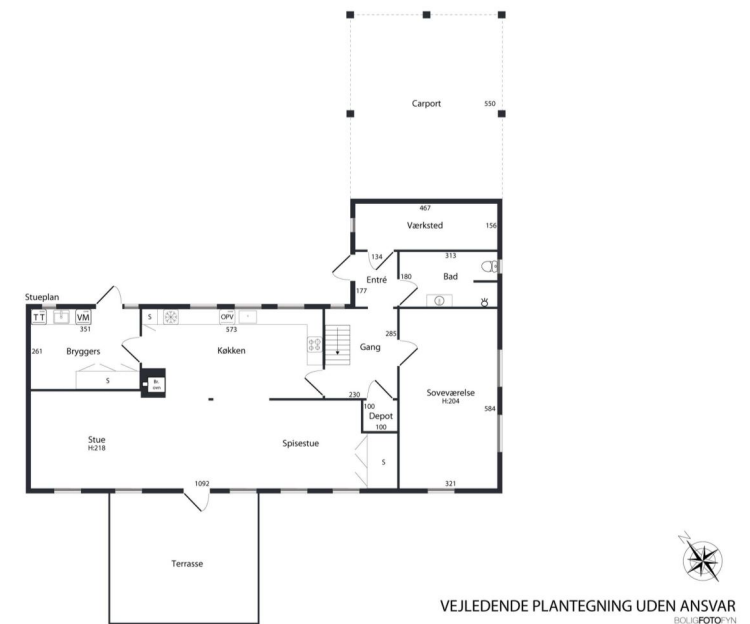
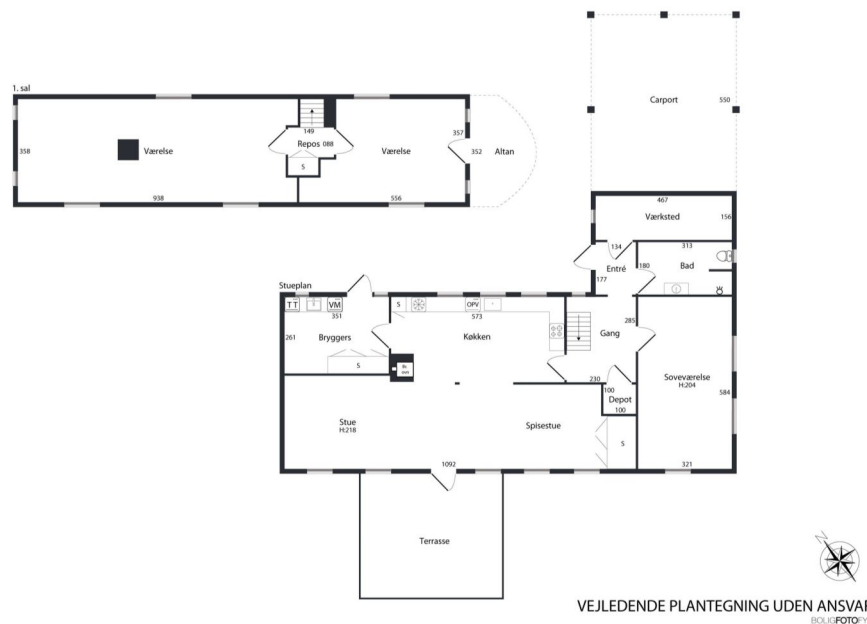
Dato: 15.02.2026



Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

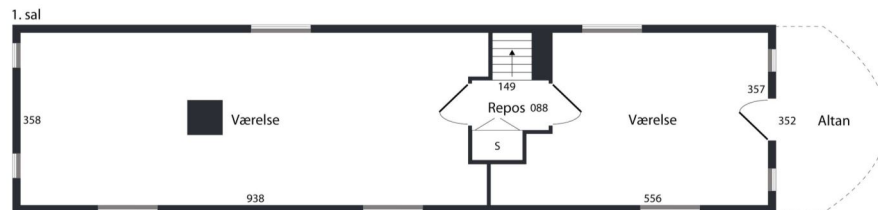
Dato: 15.02.2026



Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOUIGFOTOBYN

Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Odense                           |
| Matr.nr.:           | 7 f Hjallese By, Dalum           |
| BFE-nr.:            | 2612771                          |
| Zonestatus:         | Landzone                         |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Privat fælles vej                |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1820/1998                        |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.387.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.139.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.909.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 911.200 kr.   |

#### **Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 1.006 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej                | 53 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:          | 170 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 53 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:            |                      |
| Carport:                   | 9 m <sup>2</sup>     |
| Udhus:                     | 25 m <sup>2</sup>    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 25.05.1882 lbnr. 902813-34 Tillægstekst Dok om vej mv  
Nr. 2 lyst d. 22.11.1906 lbnr. 902814-34 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,  
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
Nr. 3 lyst d. 07.12.1973 lbnr. 38407-34 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 34\_AH-H\_637  
Nr. 4 lyst d. 07.10.1987 lbnr. 12354-34 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv transformerstation/anlæg mv Filnavn: 34\_B-H\_456  
Nr. 5 lyst d. 20.06.2007 lbnr. 44969-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse mv

#### **Lokalplaner:**

Ingen

#### **Kommuneplaner:**

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

#### **Spildevandsplaner:**

S71H - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)  
S71G - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

#### **Fredningsstatus:**

Bevaringsværdi 5

#### **Bygge- og beskyttelseslinjer:**

Ejendommen/matriklen er beliggenden indenfor en skovbyggelinje

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 76,69 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 9.717,04,- 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 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.

##### **Ang. brændeovn på ejendommen**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### **Grundejerforening**

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Lindvedparkens Grundejerforening eksisterer. Der er ikke medlemspligt til grundejerforeningen, hvor kontingent hertil, ikke er medtaget i salgsoptillingens ejerudgifter 1. år. Sælger er ikke medlem af foreningen.

##### **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.



Adresse: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 9.739  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.245.000 |
| Grundskyld               | kr. | 5.194  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 19.530    |
| Husforsikring            | kr. | 9.554  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 15.350    |
| Renovation 2025, anslået | kr. | 2.792  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.279.880 |
| Skorstensfejer           | kr. | 602    | 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. | 158    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år 28.038

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.834 md./ 142.006 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.748 md./ 116.974 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:

15.02.2026

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: 1/8 - 1/2

**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: Hegningvej 73, Lindved, 5260 Odense S  
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 540W7033  
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 15.02.2026

**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/2,2% Obligationslån | Obligationslån  | 526.273  | 526.273      | 529.963       | DKK              | 2,17               | 52.258        | 12,75        | 2,78 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Lindvedparkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.