



Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.637	Grund m2	690
Byggeår/ombygget	1927/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **540H7108**

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: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

SMUK, CHARMERENDE OG HELT INDFLYTNINGSKLAR MURERMESTERVILLA – BELLIGGENDE I DET IDYLLISKE FANGEL

Fantastisk landsbystemning, 12 km. fra Odense centrum, udgør rammerne om dennes smukke muremestervilla på 127 velindrettede boligkvadratmeter med god plads til familien. Muremestervillaen er løbende renoveret og fremstår derfor indflytningsklar til de nyere ejere.

Fangel byder på et stærkt lokalmiljø med samlingspunkt omkring forsamlingshuset og en stor sommerfest for alle aldre. Og lige i nærheden finder du en rigtig god børnehave/vuggestue. Med kun 3 km til Bellinge bor du tæt på gode skoler, sportsaktiviteter samt indkøbs- og shoppingmuligheder. Der er nem adgang til Odense Centrum - både i bil og med bus, som kører tæt ved. Men selvom du er tæt på det meste, er du også omgivet af smuk natur med både åbne vidder og skov.

Når du kører op til huset, fremstår det flot med hvid facade. Her er god plads til parkering og udtræk til ladestander. Du træder ind i en flot entré med et lyst og praktisk gulv med fliselook og en smuk trappe, der snor sig op til førstesalen, hvor loftet er ført til kip. Førstesalen er gennemgribende opdateret med blandt andet ny elinstallation fra 2021 og et stilrent badeværelse fra 2023 med glasbruseniche, gulvvarme og væghængt toilet. Heroppe finder du desuden tre gode værelser.

Køkkenet i stueplan står smukt med træfronter og en flot slidstærk bordplade, der tåler varme. Den halve køkkenø vender mod spiseområdet, så flere nemt kan være en del af både madlavning og samvær. Fra køkkenet fører gangen dig direkte ud til den overdækkede træterrasse, hvor måltider og hyggestunder kan nydes - også når vejret ikke helt vil samarbejde. Videre fra køkkenet træder du ind i husets to stuer, som byder på smukke trægulve, et dejligt lysindfald og god plads til både hverdag og samvær.

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: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026

I stueplan findes desuden et lækkert gæstetoilet. Kælderen rummer fire disponible rum, hvoraf det ene er indrettet med vaskemaskine og tørretumbler. Kælderen giver gode muligheder, bl.a. for opbevaring, hobby eller aktivitetsrum.

Udendørs venter en skøn have med et stort fliseareal, hvor forældrene kan sidde og slappe af, mens børnene leger i haven. Her er også et skur til opbevaring. Haven byder på græsplæne, en smuk rødbøg, legehus og drivhus, hvor du kan dyrke dine egne grøntsager og nyde udelivet i rolige omgivelser.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

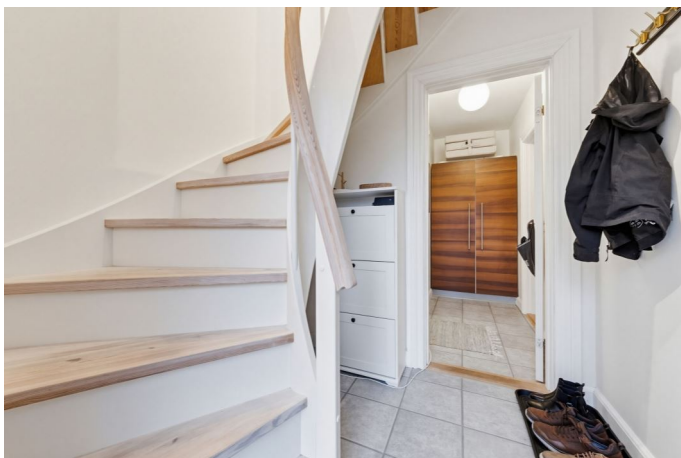
Dato: 28.01.2026



Adresse: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026



Adresse: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026



Adresse: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

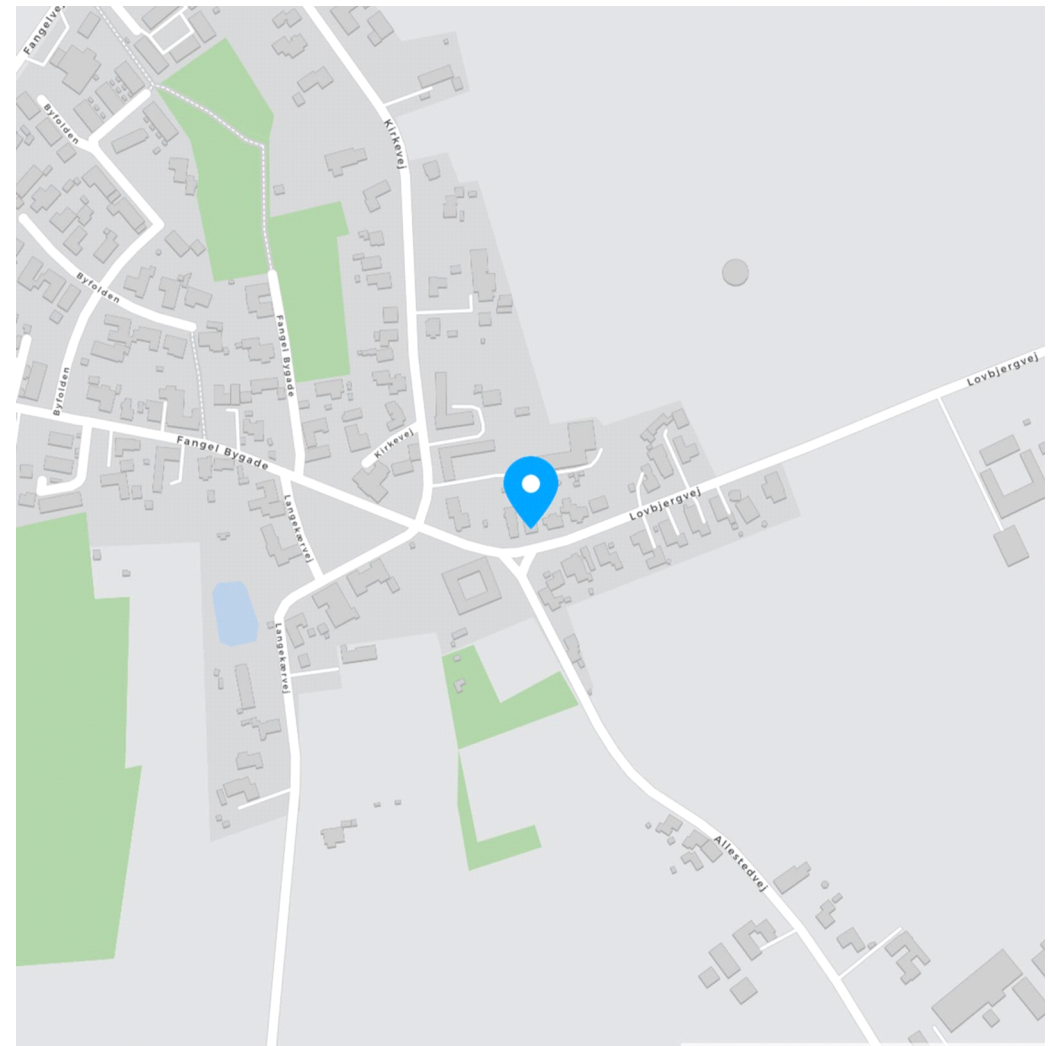
Dato: 28.01.2026



Adresse: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026



Adresse: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	6 v Fangel By, Fangel
BFE-nr.:	2615307
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1927/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.766.000 kr.
Grundværdi:	658.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.412.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	526.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	690 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	12 m ²
Udhus:	4 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. 17.01.1949 lbnr. 4057-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 6A, 6M, 6Q Filnavn: 34_F-H_121

Kommuneplaner:

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

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

G51 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
G51 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 5

Kirkebyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

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: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.849 Forbrug: 66,47 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.



Adresse: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.205	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	6.453	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	I alt	kr.	1.615.200
Rottebekæmpelse	kr.	178			

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

19.650

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.600 md./ 103.204 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.015 md./ 84.181 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: 28.01.2026
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: Lovbjergvej 4, Fangel, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540H7108
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 28.01.2026

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

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.