



REAL

Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	112
Kontantpris	2.245.000	Andre bygninger	426
Ejerudgift	2.606	Grund ha	7,7646
Byggear	1964	Energimærke	E

Sagsnr. **541W5256**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

MULIGHEDSRIG UDLEJNINGSEJENDOM MED NATURSKØN BELIGGENHED

Mindre end 10 min. kørsel fra motorvejsafkørsel Blommenslyst finder du denne udlejningsejendom med 7,7 hektar skønt kuperet tilhørende jord, hvoraf de ca. 4300 m² er fredskov. Her kan man virkelig tale om et naturskønt område, hvor jægere også ynder at gå på jagt.

Ravnebjerg er kendt for sin skønne natur og gode lokalsamfund. Her får du idyllisk beliggenhed, men er stadig kun godt 10 km fra Odense C, hvor du kan nyde kultur- og byliv, shoppe og gå på café, når du trænger til at nyde alt det gode bylivet byder på. Regionaltoget kan du tage fra det nærliggende Holmstrup, og i Bellinge der kun ligger ca. 10 min. kørsel væk, kan du klare hverdagens indkøb og benytte de mange varierende idrætstilbud.

Boligen byder på større bagindgang med indbyggede skabe og adgang til ældre badeværelse med klinker. Fra indgangen får du desuden adgang til et stort værelse og indgang til et pænt, ældre køkken. Herfra får du adgang til et værelse og to stuer med trælofter og trægulve, der er gennemgående for hele boligen. Fra den ene stue er der udgang til en god entré og huset hovedindgang, og fra stuen, der ligger i forlængelse af køkkenet, har du udgang til en udestue, der giver udsigt til haven og de tilhørende åbne marker. Ejendommen opvarmes med oliefyr og er udlejet med årlig lejeindtægt på kr. 69.000,- inkl. forbrug.

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: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025



Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

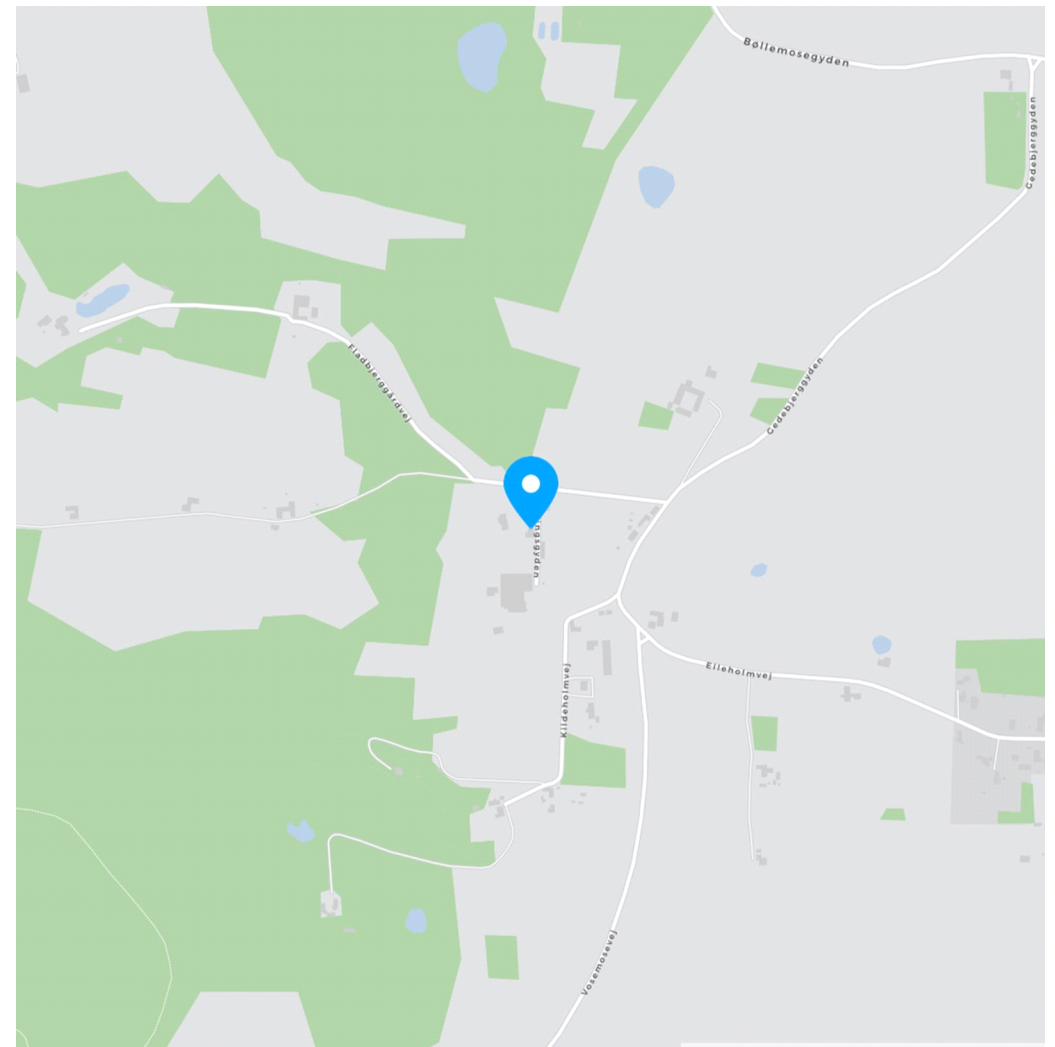
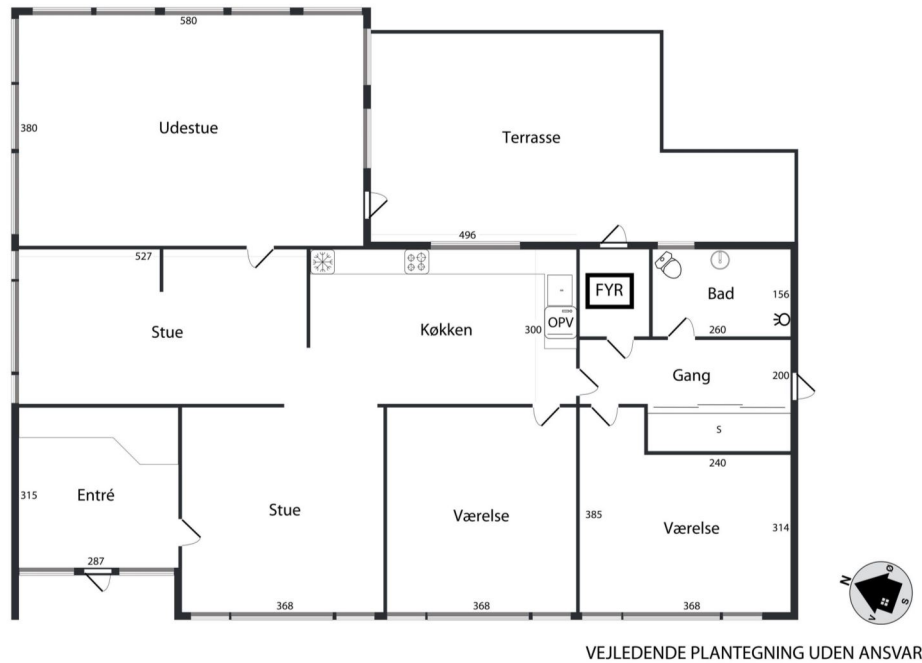
Dato: 29.11.2025



Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025





Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

3 c Ravnebjerg By, Sanderum

Arealer i alt

Areal

7,7646 ha

7,7646 ha

Heraf vej

3.036 m²

3.036 m²

Fredskovpligtigt areal 0,4300 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Bredingsgyden 12

Nr. 5 Bredingsgyden 8

Bygningsareal i alt

Areal

250 m²

176 m²

426 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Intet at bemærke.

Besætning og beholdninger

Intet at bemærke.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Intet at bemærke.

____ Ja ☒ Nej

____ Ja ☒ Nej

☒ Ja ____ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Spildevandskloakeret: Spildevand jf. ejendomsdatarapporten

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: intet

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Bredingsgyden 8 er udlejet uden tidsbegrænsning. Den årlige leje udgør kr. 49.200,-

Yderligere vedr. aftaler om udlejning af bygninger er ukendt.

Om udlejning af jagtret oplyses, at ukendt

Om udlejning af fiskeret oplyses, at ukendt

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at ukendt

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

____ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

____ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

____ Ja ☒ Nej

Øvrige tilskudsordninger

Tilskud ydet til skovrejsning

Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at intet at bemærke

____ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der er ikke observeret hverken bjørnklo eller flyvehavre på ejendommen i den tid sælger har haft ejendommen, men sælger stiller ikke garanti for at dette evt. ikke kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Nej. Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

____ Ja ☒ Nej

____ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

____ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

intet øvrigt at bemærke



Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Bolig/Landbrug
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	3 c Ravnebjerg By, Sanderum
BFE-nr.:	2622585
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Privat/fælles og offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.202.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.757.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.761.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	1.405.600 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	7,7646 ha
- heraf vej	3.036 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	28 m ²
Driftsbygninger m.v.:	426 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedeværende hårde hvidevarer på overtagelsesdagen, medfølger uden ansvar for sælger eller dennes ejendomsmægler:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.100 Forbrug: 1.982,00 liter fyringsolie
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.984	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld bolig	kr.	8.012	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation 2024, anslået	kr.	2.647	I alt	kr.	2.260.350
Skorstensfejer	kr.	1.141	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.	485			
Hus og bygningsforsikring, anslået	kr.	10.000			
Ejerudgift i alt 1 år		31.269			

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 11.785 md./ 141.420 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.563 md./ 114.759 år v/26,18%
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: 29.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.01.1822 lbnr. 915882-34 Tillægstekst Dok om færdselsret mv ikke i akt, evt.landsarkiv
Nr. 2 lyst d. 12.01.1905 lbnr. 915883-34 Tillægstekst Dok om brønd mv akt 34_A-H_81
Nr. 3 lyst d. 18.07.1933 lbnr. 915884-34 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 34_G-H_166
Nr. 4 lyst d. 06.02.1948 lbnr. 5094-34 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 8D, 5 Filnavn: 34_C-H_161
Nr. 5 lyst d. 25.04.1955 lbnr. 915885-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34_P-H_1
Nr. 6 lyst d. 19.05.1958 lbnr. 2460-34 Tillægstekst Dok om lagerbygning i skel byggeafstand mv akt 34_A-H_81
Nr. 7 lyst d. 23.09.1971 lbnr. 17572-34 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv akt 34_A-H_81
Nr. 8 lyst d. 29.08.1990 lbnr. 40471-34 Tillægstekst Dok om forbud mod anvendelse til beboelse mv ,
Indeholder bestemmelser om pantsætning akt 34_A-H_81
Nr. 9 lyst d. 27.02.1997 lbnr. 8237-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 1 A Filnavn: 34_C-H_569
Nr. 10 lyst d. 18.11.2008 lbnr. 80415-34 Tillægstekst Dok om spildevandspumpe med tilbehør Filnavn: 34_P-H_622
Nr. 11 lyst d. 09.10.2012 lbnr. 1003928355 Filnavn: 91b1f5a6-fe16-4c85-9b5d-f3a60cf69d3b
Nr. 12 lyst d. 10.08.2022 lbnr. 1014145294 Filnavn: 75ed3cc0-0b7c-4cd9-9762-991e0481d82d

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015

Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

- SO

Råstofplaner:

Ejendommen er beliggende i et råstofområde med råstofstype: Ler

Fredningsstatus:

Bredingsgyden 8: Ingen
Bredingsgyden 12: Bevaringsværdi 6

Landsbrugspligt:

Ja.

Fredskov:

Ejendommen er pålagt fredskovspligt.

Beskyttet natur og vandløb:

Der er beskyttet naturtyper og vandløb på matriklen.



Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 541W5256
Ejerudgift/md.: kr. 2.606

Dato: 29.11.2025

Skovbyggelinjer:

Matriklen/Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år. Da ejendommen er udlejet, er bopælspligten opfyldt.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

Udlejningsejendom:

Køber gøres opmærksom på at ejendommen er udlejet uden tidsbegrænsning, og overtages dermed med lejer.. Den årlige leje udgør kr. 49.200,-. Køber gøres i samme forbindelse opmærksom på at det ikke er muligt at få udleveret en lejekontrakt for ejendommen, da den ikke forefindes.

Landbrugsejendom:

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt:

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes

Købesummens fordeling:

Fordeling

1. Bygninger:

a) Ejerboligen kr. 1.445.000

b) Andre bygninger kr. 100.000

2. Løsøre: kr. 0,-

3. Jord og eventuelle betalingsrettigheder: kr. 700.000

I alt købesum (kontantværdi) kr. 2.245.000

Forsikringsforhold:

Der henvises til policen, hvor forsikringens dækningsomfang er specificeret samt oplysning om dækningsomfang på diverse bygninger.

OBS: Beløbet på forsikringen der er nævnt i salgsoptillingens ejerudgifter er anslået, da sælgers erhvervsforsikring dækker flere ejendommen.

Standardfinansieringsforbehold:

Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, hvorfor det ikke kan forventes at kunne opnå fuld 80 % belåning.

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