

An aerial photograph of a property. In the foreground, there is a single-story brick house with a red-tiled roof and a large glass extension on the left side. A gravel driveway leads to the house. In the background, there is a larger white building with a dark roof, surrounded by lush green trees and a grassy field. The sky is clear and blue.

REAL

Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	112
Kontant	2.245.000	Andre bygninger	426
Ejerudgift	2.606	Grund ha	7,7646
Byggeår	1964	Energimærke	E

Sagsnr. **541W5256**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 06.05.2026



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 oliefynd 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: 06.05.2026





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

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

Dato: 06.05.2026

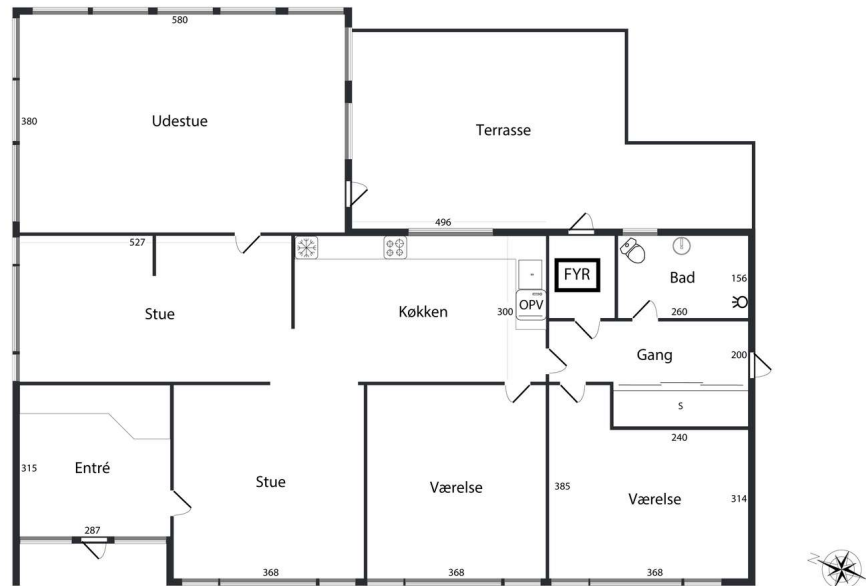




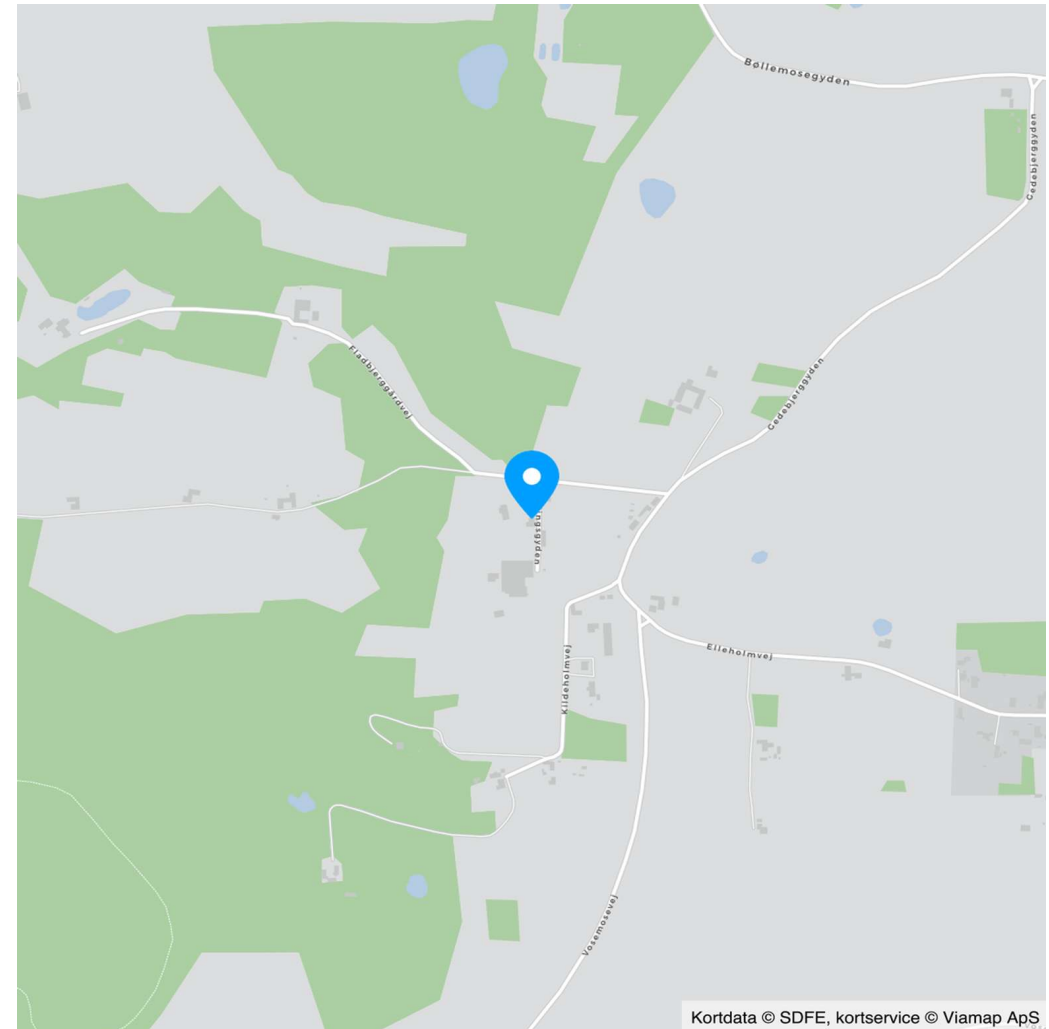
Adresse: Bredingsgyden 8, Ravnebjerg, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.245.000

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

Dato: 06.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Odense
Matr.nr.: 3c Ravnebjerg By, Sanderum
BFE-nr.: 2622585
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 7,7646 ha
- heraf vej 3.036 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 28 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 250 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 176 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer 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: 17.01.1822 - Dok om færdselsret mv ikke i akt, evt.landsarkiv
- Nr. 2: 12.01.1905 - Dok om brønd mv 34_A-H_81
- Nr. 3: 18.07.1933 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 06.02.1948 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 8D, 5
- Nr. 5: 25.04.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 19.05.1958 - Dok om lagerbygn i skel byggeafstand mv 34_A-H_81
- Nr. 7: 23.09.1971 - Dok om transformerstation/anlæg mv 34_A-H_81
- Nr. 8: 29.08.1990 - Dok om forbud mod anvendelse til beboelse mv , Indeholder bestemmelser om pantsætning 34_A-H_81
- Nr. 9: 27.02.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 1 A
- Nr. 10: 18.11.2008 - Dok om spildevandspumpe med tilbehør
- Nr. 11: 09.10.2012 - Servitut om vilkår for landzonetilladelse
- Nr. 12: 10.08.2022 - Fredning af Hesbjergkilen

Planer

Ingen

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 ejendoms-mægler:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.100 Forbrug: 1.982 liter fyringsolie

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 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: 06.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.984	Kontantpris	kr.	2.245.000
Grundskyld - Boligdel	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			
Rottebekæmpelse	kr.	485			
Hus og bygningsforsikring, anslået	kr.	10.000			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.269			

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: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 714.000
Nr. 14: hovedstol kr. 375.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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

Grundareal

Jordstykke

Areal

Heraf vej



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

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

Dato: 06.05.2026

3c - Ravnebjerg By, Sanderum	7,7646 ha	3.036 m ²
Areal i alt	7,7646 ha	3.036 m ²

Fredskovspligtigt areal: 0,4300 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Bredingsgyden 8 - Fritliggende enfamiliehus	1964	112 m ²	112 m ²
Nr. 2 - Bredingsgyden 12 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1786/1969	250 m ²	
Nr. 5 - Bredingsgyden 8 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1940	176 m ²	
Bygningsareal i alt		538 m ²	112 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Lokal Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Bredingsgyden 8 - Fritliggende enfamiliehus	

Øvrige bemærkninger:
 Intet øvrigt at bemærke.

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
 Intet at bemærke.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
 Intet at bemærke.

Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg
 Der oplyses følgende: Intet at bemærke.
 Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand
 Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: intet

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Bredingsgyden 8 er udlejet

uden tidsbegrænsning. Den årlige leje udgør kr. 49.200,- Yderligere vedr. aftaler om udlejning af bygninger er ukendt.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: ukendt

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: ukendt

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: ukendt

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Der oplyses følgende: intet at bemærke

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
 Der er ikke observeret hverken bjørneklo 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

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Der er indgået følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning: Nej. Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt

intet øvrigt at bemærke

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