

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: Kratholmvej 9, Bellingebro, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 10000523
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Det er ved Bellinge, at denne ejendom er placeret med en fremragende udsigt over marklandskabet og til græssende heste. Haven gør tilmed også sit med opvokset beplantning, krinkelkroge og en skøn stemning. Hele idyllen cementeres af det smukke bindingsværkshus med halvvalmet tag og bondehusvinduer med buet glas. Tre værelser, to badeværelser og et åbent opholdsmiljø beskriver grundplanen, og hertil kan man bemærke den integrerede, opvarmede garage.

Byggestil og materialevalg

I 2017 er der fornyet bindingsværk og murværk samt vinduesrammer i facaden mod syd, mens det var alt det oprindelige bindingsværk, der stod for tur i 2021-2022. I sidstnævnte periode blev murværket også skiftet i dele af den vest- og nordvendte facade. Huset er i det hele taget løbende vedligeholdt, hvor man blandt andet har forsynet det med snedkerfremstillede vinduer og døre.

Indenfor skal man bemærke det fine Petersen-teglgulv i køkken-alrummet og bryggerset, mens det er Dinesen-plankegulvene, som stjæler opmærksomheden i stuen og entréen. Netop køkken-alrummet og stuen forenes i åben forbindelse, og her bemærkes lysindfaldet fra vinduer og terrassedør.

Stuen imponerer med loft til kip, der gøres vældigt charmerende af de fritlagte bjælker, mens loftet er beklædt med Troldekt-plader. Den buede udmundning med sprossede ruder skaber et helt forrygende udtryk. Køkkenet harmonerer fejlfrit med den landlige stil i form af knopgreb, fyldningsfronter og de massive, hvidolierede bølgebordplader. Ved det ekstra brede Smeg-komfur er der flisebordplader til varme remedier, og herved er bordpladerne beklædt med en rustfri kant. Smeg-komfuret er med gaskogezoner og en elektrisk ovn.

Mellem de to værelser ligger der et badeværelse med både kar og bruseniche, mens stueplanet afsluttes af et bryggers med udgang til garagen. På første sal giver den møblérbare repos adgang til husets andet badeværelse og et værelse mere. En overvejende del af huset elinstallation er IHC-styret.

(fortsættes på næste side)

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: Per Jensen

Adresse: Kratholmvej 9, Bellingebro, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 10000523
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 29.4.2025

Havens fine fordele

Der er ekstra plads at gøre godt med i den integrerede garage, som er opvarmet og har fjernbetjent port. Tilsvarende råder man over et skur, hvor der er indlagt lys og en stikkontakt til flere formål. I forbindelse med skuret er der plads til brænde.

Haven er fuld af hyggelige kroge, som er ideelle til hulebyggeri eller afslapning i naturens rolige atmosfære. Arealet er fremragende plantet til med kirsebær-, æble-, pære- og blommetræer såvel som solbær-, ribs- og hinbærbuske samt lidt rabarber. Huset har et køligt kælderrum, der er ideelt til syltetøj og frugter i øvrigt. Hertil kommer enkel, prydende beplantning samt et regulært stykke plæne til havespil og leg. Der er terrasse i forbindelse med huset, og herfra er der rig mulighed for at nyde synet over landskabet.

En tiltalende forening af natur og praktik

Ejendommen er placeret i rolige omgivelser, hvor udsigten over markerne skaber en helt særligt dynamik på daglig basis. I det hele taget er der masser af natur lige i nærheden med småskove, grønne områder og ikke mindst Odense Å. Via Å-stien kan man sågar bevæge sig helt ind til centrum.

Yderligere kan man gå til busstoppested, og så tilgår bilen motorvejen på ca. fem minutter. I bil er der blot omtrent ti minutters kørsel til Odense Zoo og resten af Odenses mange muligheder.

Adresse: Kratholmvej 9, Bellingebro, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 10000523
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 22o Fangel By, Fangel
BFE-nr.: 2615438
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1866 / 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.412.000,00
Grundværdi: 810.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.929.600,00
Grundlag for grundskyld: 648.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Gorenje køleskab, Bosch opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Asko tørretumbler, emhætte, Smeg kombineret komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	909 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	212 m ²
-heraf Garage	48 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	33 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Kratholmvej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023, forslag

Ejendommen er omfattet af følgende Lokalplan:

Nr. 86, Et område sydøst for Stenløsevej ved Kratholmvej

Ejendommen er omfattet af følgende Spildevandsplan:

G50C - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Bevaring:

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 6.

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1867 lbnr. 167-34 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 06.04.1977 lbnr. 7433-34 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Forprioritet Filnavn: 34_I-H_601

Nr. 3 lyst d. 01.07.1977 lbnr. 13406-34 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 34_K-H_130

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kratholmvej 9, Bellingebro, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 10000523
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200,00 Forbrug: 101,19 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forurening:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en pejseindsats 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 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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kratholmvej 9, Bellingebro, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 10000523
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.840,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.694,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.424,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.542,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 643,93	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 202,90	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.347,79	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.256 md./ 231.066 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.425 md./ 185.099 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: 29.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kratholmvej 9, Bellingebro, 5260 Odense S
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 10000523
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 29.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,50			0				
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,26			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**Vandværk:**

<https://bellinge-vv.dk/>

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.