

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: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025



Beskrivelse:

Tidligere rideskole i idylliske omgivelser

Drømmen om at bo i idylliske omgivelser på landet, men samtidig have glæde af byens praktikaliteter, er sjældent blevet opfyldt på mere effektiv vis end på denne fantastiske ejendom ved Killerup. Her kan I overtage denne tidligere rideskole, som har en stor ridehal, mange hestebokse og en stor, indhegnet eng at ride på, så drømmer I selv om at drive en rideskole, kan I blot genåbne dørene. Idyllen fortsætter indendørs i hovedhuset, hvor familien får autentisk stemning, en fantastisk udsigt og hele 221 kvadratmeter bolig.

Det kræver ikke meget fantasi at forestille sig, hvad grunden kan bruges til. I kan nærmest se for jer, hvordan børnene har lært at sidde rigtigt i sadlen på det store, indhegnede engareal, og hvis vejret har drillet, er lektionerne foregået i ridehallen. Stalden rummer let dusinvis af dyr, så mulighederne er tilnærmelsesvis endeløse.

Hovedhuset bringer de historiske islæt i forgrunden udenfor med murede gesimser, et rødt tegltag og grønne vinduer og døre. Charmen er uomtvistelig. Det samme gælder indenfor, hvor trægulvet, gerigter, vægpaneler og de synlige loftskonstruktioner boligen igennem vidner om rideskolens rige historie. Huset er som en prægtig tidslomme, hvor hver dag føles helt speciel fra morgen til aften.

De prægtige rammer skaber en særlig stemning, der er svær at beskrive. Varmen og hyggen mærkes tydeligt, uanset hvilken af de fire stuer, I samles i, og i køkken-alrummet kan I samarbejde om at lave aftensmaden, mens de grønne arealer kan ses via de småsprossede vinduer. Når dagen slutter, finder I ro på et af de fire værelser.

Fra ejendommen kan I se Cortex Park ved Syddansk Universitet tårne op i baggrunden, samtidig med at I vil opleve at være helt ugenerede på adressen. Ejendommen ligger nemlig i landsbymiljøet ved Killerup, hvor miljøet er bevaret med gamle gårde og svungne landsbygader, der med sine træer, levende hegn og bondegårdshaver repræsenterer en kulturskat, som bør opleves. Odense Golfklubs smukke baner ligger få hundrede meter væk, og fra ejendommen er der få minutter til det kommende supersygehus og Rosengårdscntret. Børnenes institutioner ligger i cykelafstand.

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: Torsten Gram

Adresse: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025



Adresse: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025

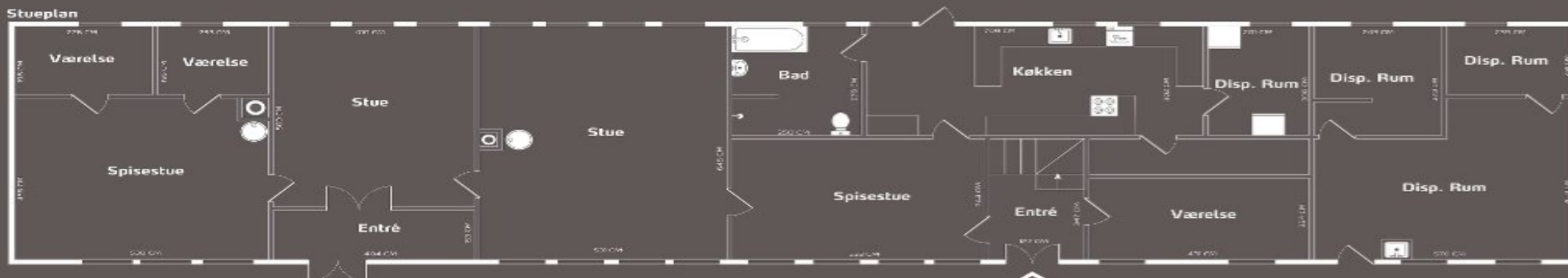


Adresse: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025

Stueplan



1. Sal



Adresse: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4z Killerup, Odense Jorder
BFE-nr.: 7570894
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 3.451.000,00
Grundværdi: 17.170.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.760.800,00
Grundlag for grundskyld: 13.736.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	8375 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	377 m ²
-heraf Erhverv	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
Andre bygninger:	1706 m ²
-heraf Bygning til træning og opstaldning af heste	712 m ²
-heraf Bygning til træning og opstaldning af heste	944 m ²
-heraf Udhus	20 m ²
-heraf Udhus	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.7.1937 Byplanvedtægt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Gram
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Asko
type: Kummefryser mærke: Electrolux

Medfølger ikke: Plæneklipper, traktorer og diverse maskiner.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 78.200,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2023 udgør kr. 31.668,14,-

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: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn og Pejseindsats:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Olietank:

Der forefindes en nedgravet olietank fra år 1960. Tanken er afblændet.

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har bevaringsværdi 4. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje.

Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.080,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024 (erhverv)	kr. 22.660,90	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Anslået	kr. 9.600,00	Ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation Jf. hjemmeside.	kr. 2.691,00	I alt
Røtdebekæmpelse Anslået	kr. 250,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejer Anslået	kr. 650,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.931,98	

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.288 md./ 327.460 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.880 md./ 262.557 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: 23.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Killerupgade 35, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 52-X0002335
Ejerudgift/md.: kr. 4.161

Dato: 23.6.2025

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
DLR KREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,32			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.