

# 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: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

Dato: 30.4.2025



## Beskrivelse:

Sjældent udbudt funkisvilla med enestående udsigt udover Ådalen

En helt fantastisk drømmeudsigt ud over Ådalen venter jer fra denne sjældent udbudte funkisvilla, der aldrig er set magen til i området. Huset fra 2021 imponerer på flere parametre, herunder lofthøjden, lysindfaldet og eksklusive materialer. Der er ikke sparet på noget, og resultatet er et hjem på 242 m<sup>2</sup> i særklasse. Hertil kommer en stor grund, der giver jer et smukt, åbent vue over landskabet. I kan cykle til centrum på 20 minutter, og I kommer ikke meget tættere på Odense og får disse vidunderlige omgivelser end her.

Alt inventar i huset er fra Svane, også det udsøgte køkken med Dekton-bordplade og Quooker. Hybridpejsen skaber en naturlig opdeling til stuen, mens alkoven inviterer til afslapning. Panoramavinduerne trækker lys og udsigt indenfor, og bemærk også loftshøjden i køkkenet på 3,75 meter. Bryggerset har en granitbordplade, og i depotrummet får I ekstra ovn og frys samt vinkøleskab.

Hjemmet er et lavenergihus med jordvarme og solceller med batteri. Derudover styres hjemmet intelligent med SG Smart System og udvalgte vinduespartier har motorstyring. Et flot fuldlimet sildebensgulv pryder og skaber sammenhæng mellem opholdsmiljøerne, og afdelingen til børn og voksne. Forældresuiten har walk-in-closet, og fra badekarret i det nydelige badeværelse kan I beundre udsigten gennem vinduespartiet.

Med terrasser på begge sider af huset kan I altid følge solens bane. Dog er den store mod haven helt vidunderlig at opholde sig på med et grønt vue, så langt øjet rækker. Grunden på over 4.000 m<sup>2</sup> strækker sig ned til hækken, og så kan det nævnes, at I har en dobbeltgarage med gulvvarme. Der findes ingen lignende adresser, hvor I får samme uspolerede udsigt til enestående natur og nem adgang til det pulserende byliv i Odense. I har alt til hverdagens behov i Dyrup såsom skole, indkøb og flere pasningsmuligheder, og så kommer I til at bo i en bydel med en meget velfungerende beboerforening. Der er let adgang til naturskønne omgivelser med skov og Odense Å og også motorvejen er lettilgængelig. Alt i alt et hjem, der skal opleves.

## 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: Søren Gehrs

Adresse: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

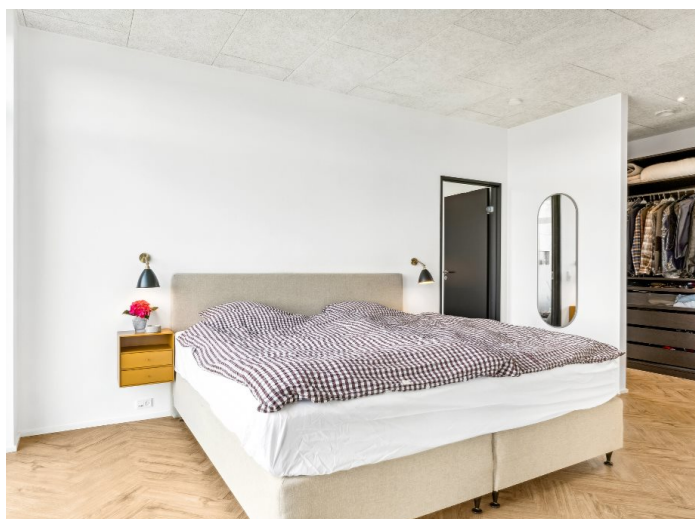
Dato: 30.4.2025



Adresse: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

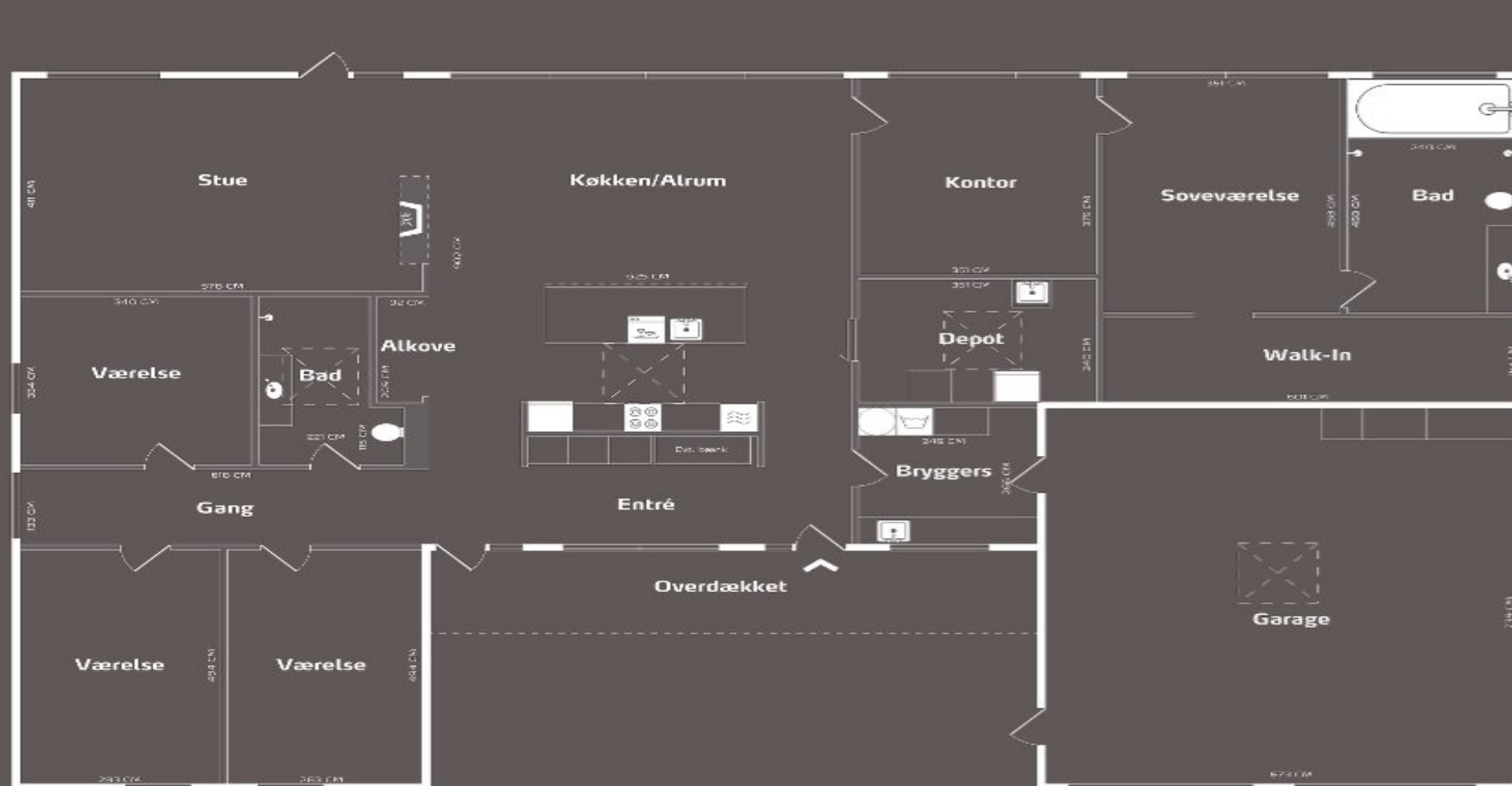
Dato: 30.4.2025



Adresse: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

Dato: 30.4.2025



Adresse: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

Dato: 30.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense Kommune  
Matr.nr.: 2HÆ Dyrup Gde., Sanderum  
BFE-nr.: 9083987  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2021

#### **Arealer\***

Grundareal udgør: 4087 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 300 m<sup>2</sup>  
-heraf Garage 58 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 242 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 7.889.000,00  
Grundværdi: 2.319.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.311.200,00  
Grundlag for grundskyld: 1.855.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Falmec  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Køleskab mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Vaskemaskine mærke: Siemens  
type: Tørretumbler mærke: Siemens  
type: Skabsfryser mærke: Siemens  
type: Mikrobølgeovn/Kombiovn mærke: Siemens  
type: Vinkøleskab mærke: Gvino

Medfølger: Hybridpejs.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

10.1.2001 Dok om bebyggelse, benyttelse, fælles grønt område, grundejerforening mv - se akt. Bestemmelser om udstykning se akt.Vedr.2a  
10.7.2002 Tillæg til nr 1821, se akt. Vedr. 2A  
11.9.2020 Deklaration om ledninger og anlæg  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Ediths Allé/Dyrupgårds Allé  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

Dato: 30.4.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.007,00 Forbrug: 2.268 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

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: A2020

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Ny ejendomsvurderingslov:**

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

#### **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.

#### **Lettere forurening:**

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

#### **Bevaringsværdi:**

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### **Skovbyggelinje:**

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

Dato: 30.4.2025

| Ejerudgift 1. år:            | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                 |
|------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. 32.187,12 | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2025              | kr. 10.164,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Husforsikring                | kr. 4.149,24  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                             |
| Renovation                   | kr. 2.647,00  | I alt                                                                                 |
| Røttebekæmpelse Anslået      | kr. 150,00    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt  |
| Grundejerforeningskontingent | kr. 300,00    | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |
| Ejerudgift i alt 1. år:      | kr. 49.597,36 |                                                                                       |

### 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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.738 md./ 656.852 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.858 md./ 526.297 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: 30.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Ediths Allé 22, Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 52-X0002034  
Ejerudgift/md.: kr. 4.133

Dato: 30.4.2025

**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 |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype  | 500.000,00   | 492.375,94    | 485.615,62    | DKK              | -0,12              | 6.031,91      | 26,50        | 5,26 | 0                   |                             |                   |                    |
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Anden lånetype  | 4.000.000,00 | 3.947.221,91  | 3.893.026,55  | DKK              | 0,03               | 29.455,43     | 26,50        | 2,87 | 0                   |                             |                   |                    |

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

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 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.