

# 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: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025



## Beskrivelse:

Ekklusiv liebhaverbolig i altid attraktive Dalum

Patriciervillaen på Toves Allé 8 er opført efter alle byggekunstens regler i det hedengangne år 1917. Takket være en totalrenovering er de historiske rammer bragt solidt ind i nutiden, så både grundlæggende ting som el, vvs og dræn er ordnet, mens indretningens æstetik naturligvis også er højnet yderligere. Også haven lægger sig i den rigtige bane med rige mængder solskin og herlige terrasser. Dalum er kendt som et af Odenses mest attraktive områder, og her bosætter I jer tæt på blandt andet Fruens Bøge.

Der er få villaer som denne, der så eminent formår at kombinere fortidens charme med en nyrenoveret og moderne komfort. I netop denne ejendom er balancegangen ramt til punkt og prikke med stuk, høje paneler, radiatorskjulere og sildebensparket som nøgleord. Alt har fået en tur i perioden 2013-2015, også skjulte ting som el, vvs og omfangsdræn.

Villaen fordeler sig over tre etager på i alt 308 etagemeter. Stueplanet råder over intet mindre end fire stuer en suite i tillæg til køkkenet, mens førstesalen bidrager med fire forrygende værelser og et elegant badeværelse. Endelig er der også en kælder i boligkvalitet med endnu et badeværelse, tre disponible rum og et vaskerum.

Haveanlægget er udlagt med både terrasser og plæne, så I kan flytte jer rundt alt efter vejrforholdene og jeres personlige præferencer. Fælles for hele herligheden er den høje vedligeholdelsesstandard, som matcher husets imponerende målestok.

Jeres nye hjemby hedder Dalum og med base her, kommer hverdagen til at gå som en leg. Alt fra indkøbsmuligheder til den fabelagtige skov Fruens Bøge er få hundrede meter fra matriklen, hvilket tjener som et godt eksempel på, at beliggenheden på fineste vis kombinerer praktik med livsnyderi. Skole, daginstitution, gymnasium, offentlig transport og meget, meget mere venter også i nærmiljøet. Tørster I efter mere, er der kun en kort smuttur til midten af Odense. Tilgangen til motorvejen er desuden også nem.

## 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: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025



Adresse: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025



Adresse: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025



Adresse: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 1sx Kristiansdal Hgd., Dalum  
BFE-nr.: 2609790  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1917 / 1955

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.908.000,00  
Grundværdi: 2.695.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.726.400,00  
Grundlag for grundskyld: 2.156.000,00

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

#### **Arealer\***

Grundareal udgør: 671 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 103 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 102 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 103 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 206 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

11.6.1914 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
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: Emhætte mærke: Thermex  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: AEG  
type: Tørretumbler mærke: Bosch  
type: Skabsfryser mærke: Gram bemærkninger: 2 stk.  
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Concordia

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.: 23.600,00 Forbrug: 115,72 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn til fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum for år 2023 udgør kr. 11.877,06,-

### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: C

### 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.

Sælger oplyser, at brændeovn/pejseindsats er fra omkring år 2015.

#### **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 kategori 5 og der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://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.

Fortsættes på side 5.

Adresse: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                 |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 24.104,64 | Kontantpris/udbetaling                                                                |
| Grundskyld 2025         | kr. 12.289,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                             |
| Husforsikring           | kr. 4.504,23  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                               |
| Renovation              | kr. 2.647,00  | I alt                                                                                 |
| Rottebekæmpelse 2025    | kr. 127,94    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt  |
| Skorstensfejer 2025     | kr. 613,30    | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |
| Frivillig forening      | kr. 150,00    |                                                                                       |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 44.436,11 |                                                                                       |

### 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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.144 md./ 493.733 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.966 md./ 395.587 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: 4.4.2025. 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: Toves Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 52-X0002442  
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 4.4.2025

#### 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:

#### **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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.