

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: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

Fed familievilla i Dalum

Det er på en fredelig og tryk vej i Odensebydelen Dalum, at I finder villaen her. Boligen bejler til familien med sine unikke opholdsarealer, tre værelser og en god, brugbar kælder. Der er højt til loftet og et malerisk lysindfald, og som resultat opleves huset som meget rummeligt. Udenfor venter en ugeneret have med hævet træterrasse og mere til. Velkommen til Benediktes Allé 21.

Køkkenet, de to stuer og udestuen udgør hele stueplanet, så det er nemt at dyrke samværet uden at gå på kompromis med jeres albuerum. Selvom der generelt er en god loftshøjde i huset, så skiller udestuen sig alligevel ud med loft til kip og talrige vinduespartier. Fra både udestuen og køkkenet er der udgang til haven.

Førstesalen er indrettet med tre værelser samt et separat badeværelse og toilet. Gulvet er slebet i 2022, og hele udtrykket er præcist så charmerende og velholdt, som I oplevede det i stueetagen. Endelig er der en superfin underetage med mange muligheder på tværs af toilet, vaskerum og disponible rum.

Grunden på 643 kvadratmeter fremstår flot med en hævet træterrasse, der leder ned til græsplænen. I opholder jer ugeneret i baghaven, som desuden også byder på redskabsrum og flagstang. Til modsatte side af huset har I et hyggeligt solspot, holdeplads til bilen og et udhus.

Dalum er kendt for at være en populær bopæl, der kombinerer hverdagens behov med storslået natur. I får således let adgang til alt fra Fruens Bøge, Odense Å og Skovsøen til skole, daginstitution og offentlig transport. Nærmiljøet er også velforsynet med indkøbsmuligheder og spisesteder, og efter en køretur på tre kilometer lander I ved motorvejens forbindelser.

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: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 14.4.2025



Adresse: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

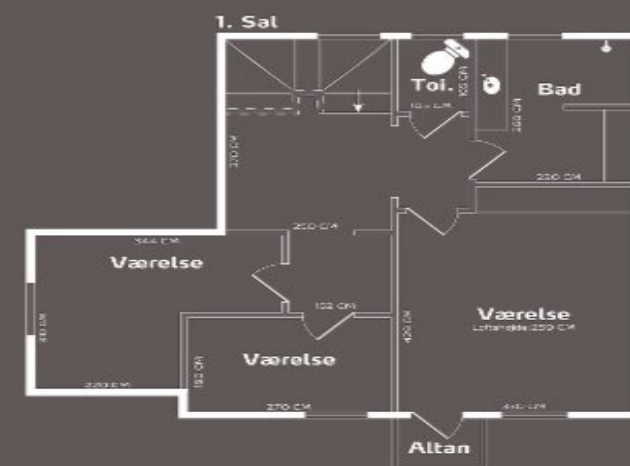
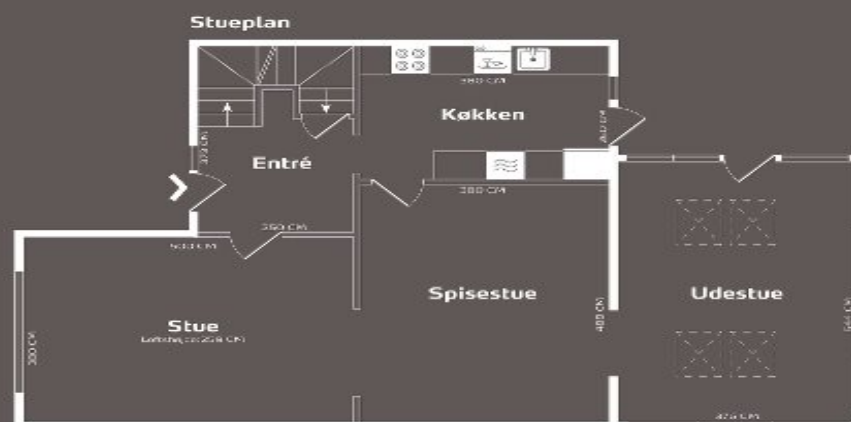
Dato: 14.4.2025



Adresse: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 14.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1aqf Kristiansdal Hgd., Dalum
BFE-nr.: 2610405
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.999.000,00
Grundværdi: 2.363.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.199.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.890.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	643 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	92 m ²
-heraf Udestue	22 m ²
Kælderareal:	70 m ²
Udnyttet tagetage:	62 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
-heraf Udhus	11 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	5 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.4.1948 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: Gorenje
type: Kogeplade mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Samsung
type: Køleskab mærke: LG
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Skabsfryser mærke: Electrolux

Medfølger ikke: Gyngestativ

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja. Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.100,00 Forbrug: 136,22 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmemeforbrug for år 2024 udgør kr. 18.434,69,-

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Lettere forening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 16.315,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.775,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.178,22	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.691,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 145,90	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.106,04	

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.003 md./ 312.035 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.833 md./ 249.997 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: 14.4.2025. 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: Benediktes Allé 21, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 52-X0002986
Ejerudgift/md.: kr. 3.009

Dato: 14.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.