

Salgsopstilling

Formulærens 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: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Minimalistisk og stilren villa i Dalum

Et nybygget hus og en central beliggenhed i et etableret område, hører til sjældenhederne, men på Prins Aages Allé 2, kan denne kombination nu erhverves! Boligen er opført i 2022, og du får således et lækkert hus med en optimal udnyttet planløsning og en række gode detaljer.

Boligen indeholder en lys entré, praktisk bryggers med opbevaringsplads, stort køkken alrum i åben forbindelse til stue, og skønneste udsigt til haven. Bemærk det store ovenlysvindue, eller "vinhjørnet", hvor det er muligt at lave glas udenom, så man kan få et særskilt vinrum. Ydermere fire gode værelser separeret i voksen- og børneafdeling.

Husets fokus på lys og store fællesrum, giver de optimale forudsætninger for store sammensmættede familier med familie og venner, og samtidig føles terrassen som en integreret del af boligen.

Udenfor finder I et lækkert udekøkken, orangeri, flere hyggelige kroge, og praktisk udhus med god opbevaringsplads. Sidst men ikke mindst en velintegreret carport, hvor stilen hænger sammen med husets stilrene udtryk.

Udover en lækker bolig, får I en rigtig god beliggenhed i Dalum, hvorfra I er i kort cykelafstand til OUH, SDU, Dyrskepladsen, Zoo, Tusindårsskoven, Fruens Bøge Skov, Centrum, indkøb, skole og daginstitutioner, samt med let adgang til motorvejen. Grib denne sjældne mulighed for at købe et nyere hus i Dalum, og bestil en fremvisning allerede i dag.

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.

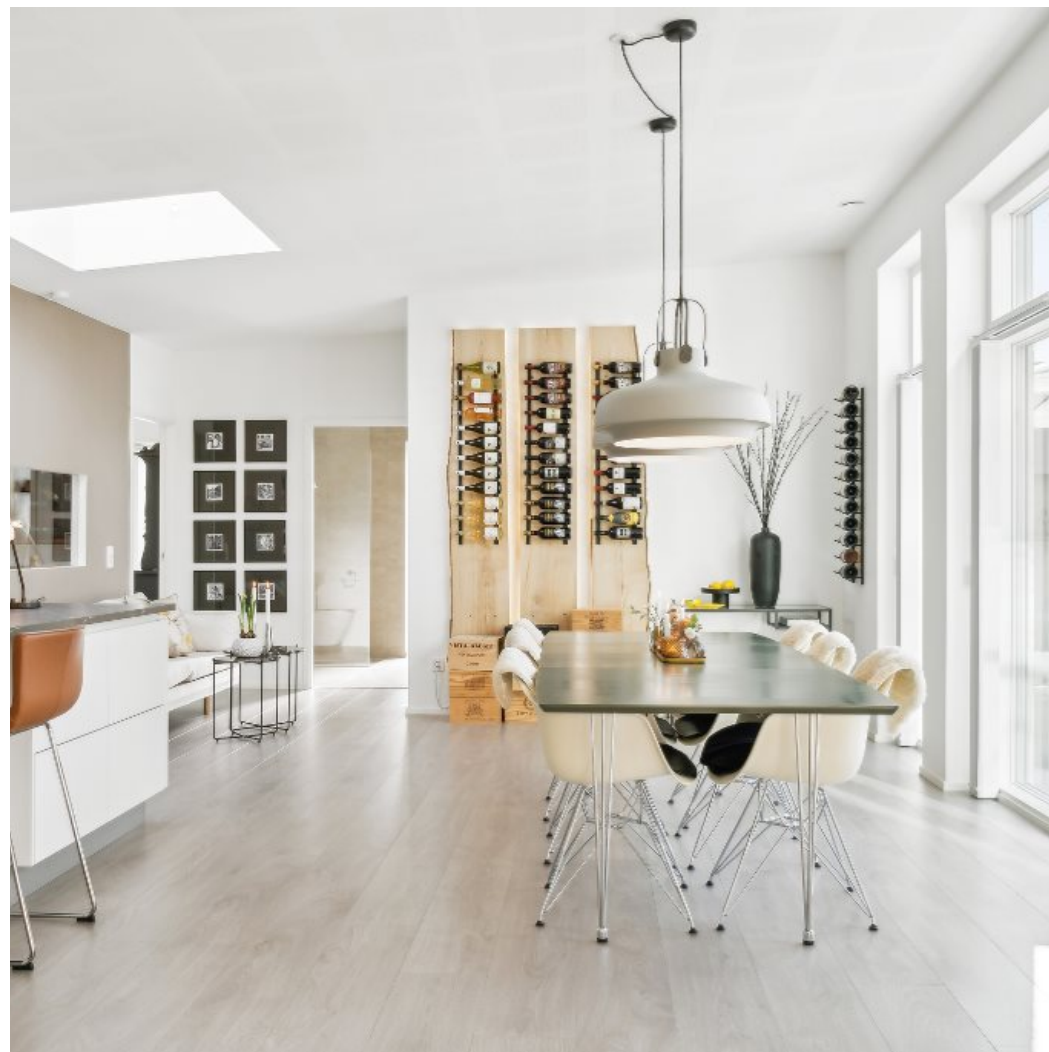
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Gehrs

Adresse: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 15.5.2025



Adresse: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

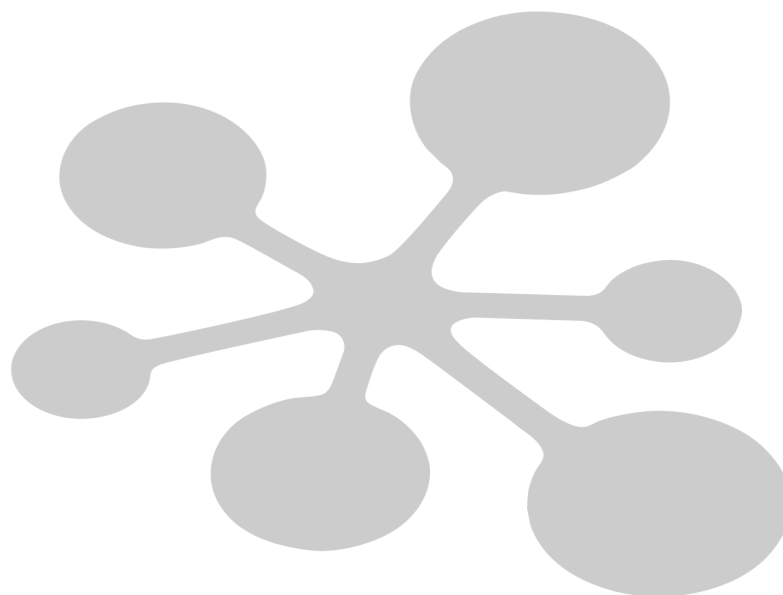
Dato: 15.5.2025



Adresse: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 15.5.2025



Adresse: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1ayx Kristiansdal Hgd., Dalum
BFE-nr.: 2610584
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.452.000,00
Grundværdi: 2.580.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.761.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.064.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	683 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	183 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Andre bygninger:	68 m ²
-heraf Udhus	21 m ²
-heraf Carport	34 m ²
-heraf Drivhus	13 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.12.1950 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: AEG
type: Ovn mærke: AEG
type: Køleskab mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Grundig
type: Skabsfryser mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 15.5.2025

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: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.200,00 Forbrug: 27,09 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum for år 2024 udgør kr. 10.423,94,-

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.084,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.764,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 3.754,99	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation	kr. 2.792,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 219,31	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. 32.614,46	

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.609 md./ 475.308 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.736 md./ 380.833 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: 15.5.2025. 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: Prins Aages Allé 2, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 52-X0003105
Ejerudgift/md.: kr. 2.718

Dato: 15.5.2025

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:

Ingen jf. sælger.

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	0,07			0				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.392.000,00	2.392.000,00	2.126.488,00	DKK	2,50	72.956,00	27,50	2.22				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.