

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: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 16.5.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa i attraktivt kvarter

Glæd jer til at rykke ind i denne fine villa, hvor en fantastisk, familievenlig beliggenhed i Dalum hører med. I får fornøjelsen af en charmerende, bevaringsværdig ejendom fra 1938, som er blevet grundigt renoveret i 2021-2024, så I kan se frem til at overtage et moderne hjem på 160 brugbare etagemeter.

Stueetagen består af et køkken-alrum, en dagligstue, et værelse og et badeværelse, og i kælderen får I endnu et badeværelse foruden fire disponible rum. Integreret med huset er et moderniseret udhus med mange indretningsmuligheder.

Køkken-alrummet og dagligstuen udgør et sammenhængende opholdsmiljø, som er let afgrænset af en Newyorkervæg med skydedør. Således får I en fleksibel rumopdeling og flere muligheder for samvær, ligesom lyset strømmer på tværs. Selve køkkenet danner en eksklusiv ramme om madlavningen.

Udover soveværelset og badeværelset, som er på overetagen, venter flotte, disponible rum i kælderen, hvor yderligere et badeværelse er til rådighed. Begge badeværelser er store, lyse og moderne samt udstyret med brusenicher, mens det ene er med fristående kar. Det anvendelige udhus er perfekt som træningsrum, andre hobbyer eller teenagerværelse med egen udgang.

I haven er der plads til alle sommerens arrangementer. Især terrassen på sydsiden af huset indbyder til både festlige grillaftener og afslappende stunder, og også orangeriet er et dejligt opholdssted, hvor I kan sidde det meste af året. Haven er desuden lukket, solrig og nem at holde.

Jeres kommende hjem ligger i et fredeligt vænge, hvor børnefamilier trives. Nærmiljøet er præget af stisystemer og grønne områder i tilknytning til Tusindårsskoven, Fyens Væddeløbsbane og Odense Dyrskeplads, og børnene når hurtigt Sanderumskolen på cykel via en sikker skolevej. De mindste får også pasning nær hjemmet, og så kan I meget nemt ordne dagligdagens indkøb. I bosætter jer ligeledes tæt på både OUH, Odense centrum og motorvejen.

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: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

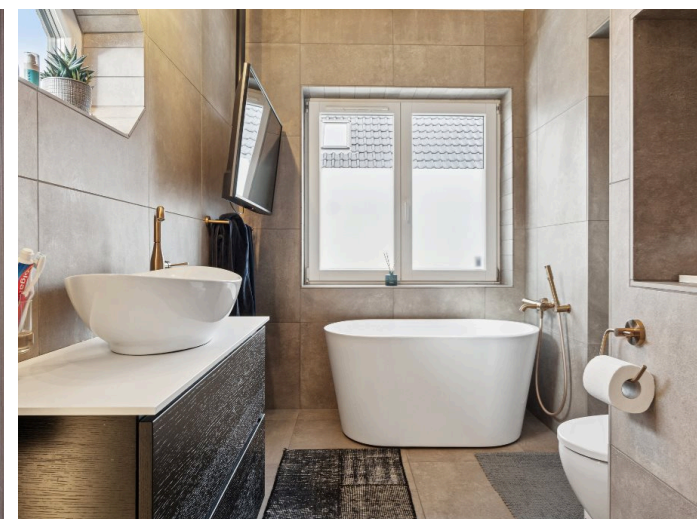
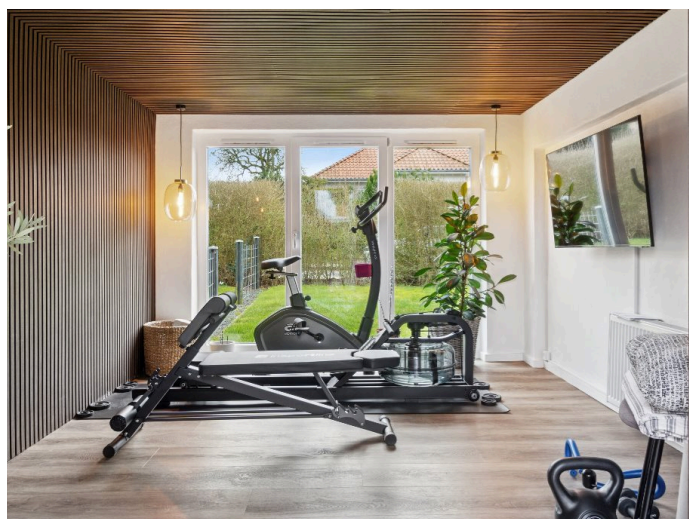
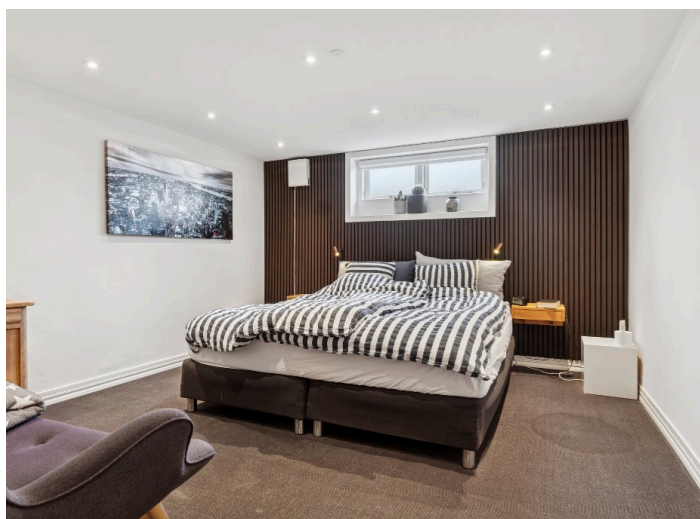
Dato: 16.5.2025



Adresse: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

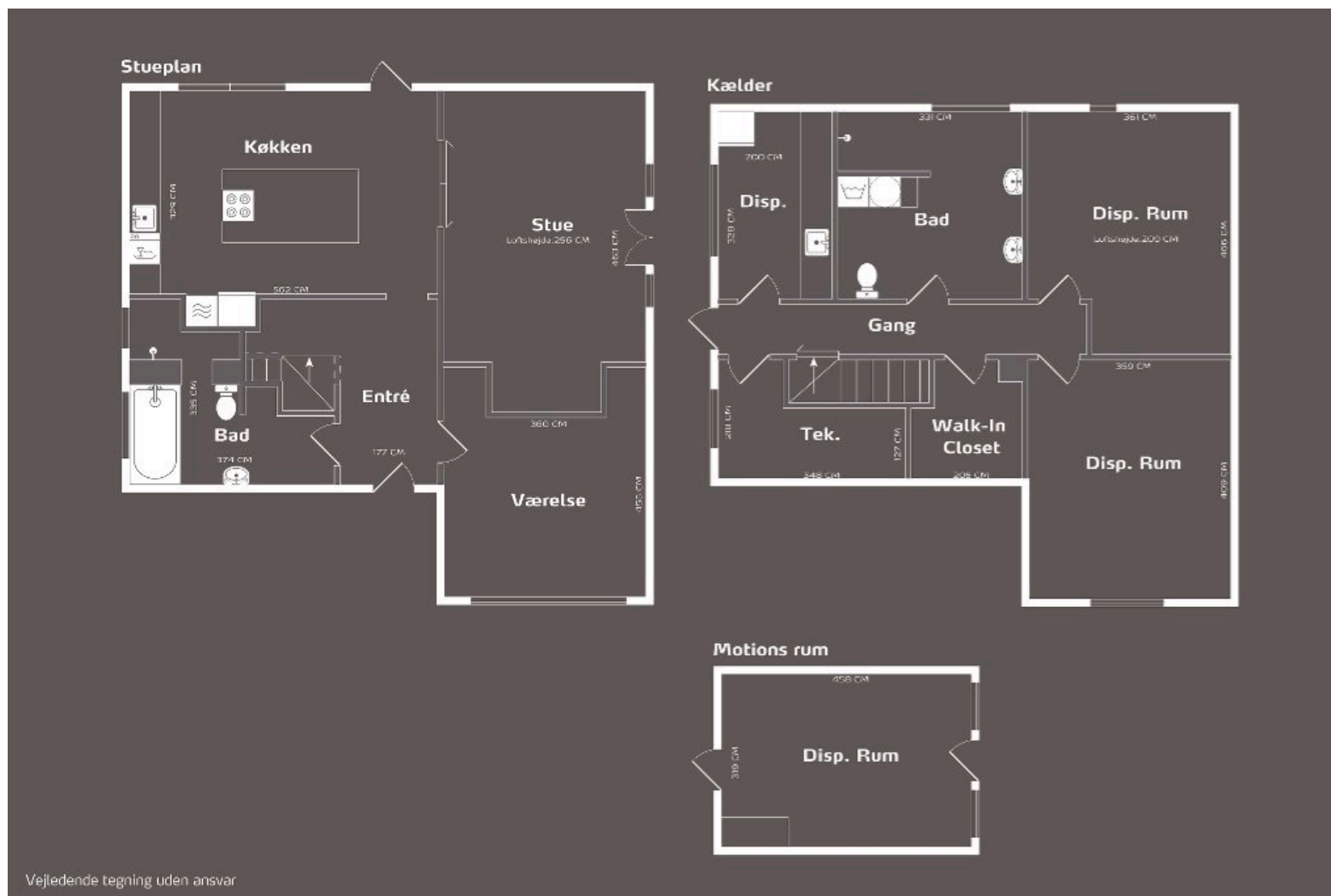
Dato: 16.5.2025



Adresse: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 16.5.2025



Adresse: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 16.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1ahø Kristiansdal Hgd., Dalum
BFE-nr.: 2610217
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1938

Arealer*

Grundareal udgør:	473 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Garage	12 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.9.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.151.000,00
Grundværdi: 2.140.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.520.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.712.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Siemens
type: Komfur mærke: Siemens
type: Køle/svaleskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Indbygningsskaffemaskine mærke: Siemens
type: Fryseskab mærke: Scan

Medfølger ikke: Alarm, pengeskab, vinkøleskab samt vinreoler, køleskab i motionsrum og hyldestativer i køkken.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 16.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.800,00 Forbrug: 26,07 MWh

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 varmeforbrug for år 2024 udgør kr. 20.505,36

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: D

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 kategori 5 og 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.

Adresse: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 16.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.856,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 9.758,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 6.745,52	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation	kr. 2.691,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 132,27	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. 32.182,87	

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.069 md./ 264.829 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.680 md./ 212.161 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: 16.5.2025. 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: Niels Juels Allé 11, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 52-X0003039
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 16.5.2025

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	Anden lånetype	390.721,96	390.721,96	371.576,58	DKK	1,00	62.312,05	7,00	16,22				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.097.000,00	2.086.984,32	2.055.220,42	DKK	0,76	33.713,80	26,75	3,44				