

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: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 13.6.2025



Beskrivelse:

Velindrettet lejlighed med altan i Dalum

Turen går til altid populære Dalum, hvor denne veldisponerede ejerlejlighed med en stue, et køkken, et værelse og et badeværelse netop nu kan blive din. Fra du træder inden døre, vil du straks bemærke den lyse atmosfære og rummeligheden, som er gennemgående for hele boligen. Sommerdagene tilbringer du snart på den herlige altan. Lejligheden er placeret på anden sal i en nydelig ejendom og ligger tilmed i et roligt område tæt på alt fra indkøb til fitnesscenter og offentlig transport.

Fra entréen med skabsplads til overtøj og sko åbnes der til hver side op til henholdsvis køkkenet og stuen. Hvor køkkenet er en pæn og velholdt model med mulighed for en spisekrog, har stuen en god, indretningsvenlig størrelse, hvor du hurtigt finder plads til spisebordet og den bløde sofa til hyggelige stunder med venner og familie.

Et rummeligt værelse med faste skabe danner rammen om søvnen, og med lidt snilde kan du også indrette en mindre skrivebordsplads herinde. Endelig er der et anseeligt badeværelse med bruseniche og rum til vaskefaciliteter.

I sommerhalvåret bliver den lukkede altan det helt store omdrejningspunkt, hvor du kan sidde og nyde en stille stund efter dagens gøremål eller invitere venner forbi til en kølig drink. Vil du hellere have græs under fødderne, trækker du blot ned på de grønne fællesarealer.

Beliggenheden er pragtfuld med bus, fitnesscenter og indkøb inden for en radius af knap halvanden kilometer, så det bliver en smal sag at løse hverdagens gøremål. På cykel er der hverken langt til Dalumcentret, Dalumvejs spændende spisesteder, Odense centrum eller universitet. Der er endvidere under to kilometer til naturskønne Fruens Bøge, mens også motorvejsnettet er let tilgængeligt. Der er således ikke noget at sige til, at Dalum er så eftertragtet et sted at bo.

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: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

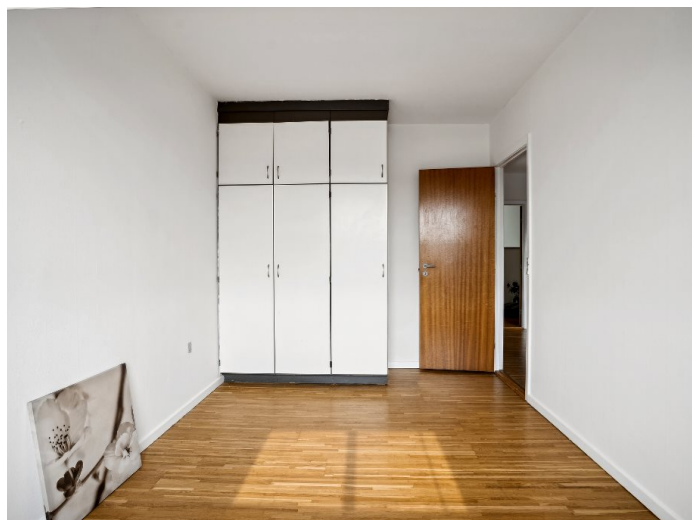
Dato: 13.6.2025



Adresse: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

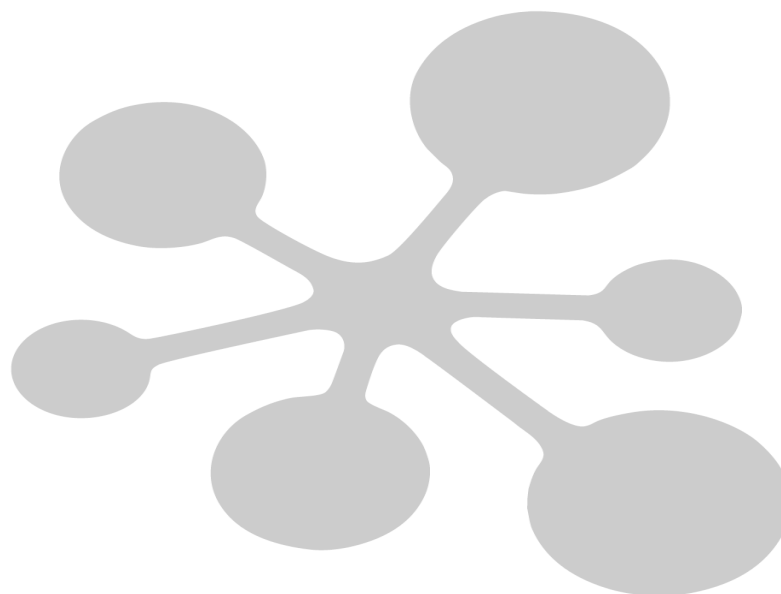
Dato: 13.6.2025



Adresse: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 13.6.2025



Adresse: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 13.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense Kommune
Matr.nr.: 1CBD Kristiansdal Hgd., Dalum m.fl.
BFE-nr.: 287110 m.fl.
Ejerl.nr. 128
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 924.000,00
Grundværdi: 379.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 739.200,00
Grundlag for grundskyld: 303.200,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 73 m²
Heraf tinglyst boligareal: 73 m²
BBR-boligareal: 66 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 73/12393
Adm. fordelingstal: 73.0000/18.057,0000
Sikkerhed til e/f: 36.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.10.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, evt tilbageskødning, vedr 1A
12.1.1977 Byplanvedtægt, vedr 1A, 1CBP, 52C, 1CDO 1CFB, 1CFQ
5.7.2001 Vedtægter for ejerforeningen Dalum Centrum
31.8.2021 Deklaration om sikring af drikkevandsledning
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, fællesvaskeri, legeplads, sauna, motionsrum, selskabslokale

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Komfur mærke: Ukendt
type: Køle/fryseskab mærke: Samsung
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 13.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 6.480,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Anslået ud fra acountbetaling pr. mdr. Beløbet betales pr. mdr. til foreningen.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt jf. vedtægterne §9 stk. 4.

Husdyr: Husdyr tilladt jf. ejerforenings vedtægter §9 stk. 2.

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.

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

Adresse: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 13.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 3.769,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.641,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 18.564,36	I alt
Fælleslån vandinst. projekt 2023	kr. 3.988,20	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Gebyr administrator fælleslån	kr. 240,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.203,48	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.532 md./ 66.384 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.433 md./ 53.193 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: 13.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Floravænget 25, 2. tv., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 52-X0002699
Ejerudgift/md.: kr. 2.350

Dato: 13.6.2025

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: