

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: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Boligdrømmen i Dalum

Den smukke, unikke og charmerende villa på Jernbane Allé 26 står klar til nye ejere, der påskønner originale detaljer og masser af sjæl. Det bliver jeres opgave at bringe boligen tilbage til sin storhedstid, og man må sige, at udgangspunktet er utroligt godt. En fredfyldt og hyggelig have hører til ligningen, og så er der beliggenheden. Placeret i Dalum med Skovsøen, Fruens Bøge, Odense Å og alle dagligdagens praktiske gøremål lige ved hånden er der ikke noget at sige til, kvarteret nyder en enorm popularitet.

Villaen fra 1911 gør en flot figur af sig set udefra med sine røde murstensfacade og hvide, yndige detaljer. Vindskederne er skiftet i 2024. Som I træder indenfor, møder I et ganske særligt interiør med en masse finurlige finesser, som I uden tvivl vælger at værne om under den forestående modernisering.

De 263 etagemeter fordeler sig over tre etager. Stueplanet bliver jeres sociale samlingspunkt med to stuer, en suite, et køkken samt et badeværelse. På førstesalen venter jeres skønne værelser, og endelig er der kælderen med fire disponible rum. Det er naturligvis op til jer at præge og påvirke planløsningen, som I lyster.

Haven er den gamle, opvoksede og sjældne slags med frodig beplantning og hyggelige kroge. Et lysthus pynter i bunden af haven, og i modsatte retning har I et praktisk cykelskur. Fra tagterrassen spejder I op og ned af den nydelige allé.

I får hjemme i en af Odenses mest elskede bydele Dalum, som forener sublim natur med hverdagens praktiske behov. For enden af vejen starter Fruens Bøges skovarealer, hvor I kan gå ture omkring Skovsøen og langs Odense Å. Det er derfor ganske usædvanligt, at I samtidig har 300 meter til dagligvarebutikker og knap det dobbelte til skole, daginstitution og togstationen. En overskuelig køretur på 2,5 kilometer leder jer til 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: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025



Adresse: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025



Adresse: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025



Adresse: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1ke Kristiansdal Hgd., Dalum
BFE-nr.: 2609565
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1911

Arealer*

Grundareal udgør:	736 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	93 m ²
Kælderareal:	93 m ²
Udnyttet tagetage:	77 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
-heraf Carport	15 m ²
-heraf Udhus	3 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.5.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
28.9.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.1.1996 Lokalplan nr. 7-509 for et område ved Dalumvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.880.000,00
Grundværdi: 2.800.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.904.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.240.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Tørretumbler mærke:
type: Vaskemaskine mærke: Blomberg
type: Komfur mærke: Blomberg

Havemøbler i pavillionen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ja. Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.400,00 Konsum: 41,19 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske forbrug for 2024 udgør kr. 18.523,81,-

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: E

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.910,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.768,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.641,34	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.691,00	I alt
Rottebekæmpelse Anslået	kr. 190,00	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. 42.200,74	

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.071 md./ 348.848 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.290 md./ 279.479 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: 5.5.2025. 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: Jernbane Allé 26, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 52-X0003076
Ejerudgift/md.: kr. 3.517

Dato: 5.5.2025

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	Kontantlån				DKK	3,46			0				