

# 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: Prins Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025



## Beskrivelse:

Dejlige villa i Dalum til den store børnefamilie

Glæd jer til at se denne store ejendom, hvor I udover en fantastisk bolig får fornøjelsen af en attraktiv beliggenhed i Dalum. Der er tale om en treetagers villa fra 1954, som er blevet delvist renoveret i løbet af 2024 og 2025. I kan således se frem til en moderne bolig med store, lyse rum, der blandt andet inkluderer fire værelser, et køkken-alrum og flere meget anvendelige kælderrum. I tråd med huset er haven velanlagt, og ligesom både bolig og beliggenhed tilgodeser den i høj grad børnefamilien.

Køkken-alrummet og dagligstuen udgør et sammenhængende opholdsmiljø, hvor der er masser af plads til at samle familie og venner om stemningsfulde stunder. Sollyset strømmer ind gennem sprossevinduer, og i begge rum er der dobbeltdøre til haven. Bemærk de praktiske klinkegulve, som er gennemgående i størstedelen af stueetagen.

Fire gode værelser med lyse parketgulv står klar til at blive indrettet. Især værelserne på førstesalen rummer mere end blot senge og kommoder, og begge har adgang til en hævet terrasse med sol fra morgen til aften og udsigt over kvarteret. Også reposet er møblerbart, og dernæst får I både et lækkert badeværelse og et ekstra toilet.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Den er stor, lukket og består hovedsageligt af græs, hvor børnene kan kaste sig over pladskrævende spil og leg. Ligeledes indbyder flere skønne terrasser til afslapning i solen eller skyggen.

I finder jeres kommende hjem i et eftertragtet villakvarter nær Fyens Væddeløbsbane. Her trives børnefamilier takket være de rolige omgivelser og nærheden til alle hverdagens fornødenheder. Børnene kan lynhurtigt cykle til Tinglekkeskolen, og de mindste får også pasning nær hjemmet. Derudover er der et væld af indkøbsmuligheder og forretninger i Dalumcentret og langs Dalumvej, ligesom I nemt kan tilgå butikslivet i Odense centrum. Naturen er også nærværende, og især Fruens Bøge med Skovsøen og Den Fynske Landsby er et oplagt udflygtsmål. Endelig kommer I let på 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: Prins Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025



Adresse: Prins Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025



Adresse: Prins Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025



Adresse: Prins Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 1bcp Kristiansdal Hgd., Dalum  
BFE-nr.: 2610686  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1954 / 2008

#### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 735 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 130 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:                                    | 77 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:                              | 78 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:                               | 208 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 29 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage                                   | 17 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Carport                                  | 12 m <sup>2</sup>  |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

25.9.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
17.10.1960 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 5.527.000,00  
Grundværdi: 2.428.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.421.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.942.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermex  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Amerikaner køle/fryseseab mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Kummefryser mærke: Vestfrost  
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens

Medfølger ikke: Reolsystem i skur, hortensiaer og trampolin

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Prins Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ja. Se forsikringspolice

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600,00 Forbrug: 125,65 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2023

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. 22.361,11,-

### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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 ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://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 Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                      |
|-------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 22.550,16 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                     |
| Grundskyld 2025         | kr. 11.071,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                    |
| Husforsikring           | kr. 9.014,04  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                  |
| Renovation              | kr. 2.792,00  | I alt                                                                                                                                                                      |
| Rottebekæmpelse         | kr. 162,63    | 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. 45.589,83 |                                                                                                                                                                            |

### 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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.582 md./ 342.979 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.898 md./ 274.781 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: 2.4.2025. 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: Prins Haralds Allé 16, Dalum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 52-X0003148  
Ejerudgift/md.: kr. 3.799

Dato: 2.4.2025

**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:**

Ingen jf. sælger.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.