



## Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV

|                  |                      |             |           |
|------------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>91</b> |
| Kontantpris      | <b>1.675.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>  |
| Ejerudgift       | <b>2.132</b>         |             |           |
| Byggeår/ombygget | <b>1930/1975</b>     | Energimærke | <b>D</b>  |

Sagsnr. **540W7111**

**RealMæglerne** Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://www.realmaeglerne.dk/odense)



## 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: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026



### Beskrivelse:

#### LYS OG INDFLYTNINGSKLAR LEJLIGHED MED ALTAN OG SKØNNE UDENDØRSOMRÅDER – TÆT PÅ BÅDE BY OG NATUR

I det dejlige Dyrup-område finder du på Faaborgvej denne skønne lejlighed på 91 m<sup>2</sup>. Lejligheden ligger på første sal i en charmerende gul villa fra 1930. Samarbejdet mellem stueplan og førstesal har altid fungeret godt, og med til ejendommen hører en fælles have, men I kan også slappe af på den private, overdækkede altan.

Du får en central placering med kun 6 km til Odense centrum. Samtidig er du helt tæt på et væld af indkøbsmuligheder, børnehuse og på Højmeskolen. Her er et trygt lokalmiljø. Med en kort gåtur kan du træde direkte ud i uforstyrret natur med køer på græs og smukke stisystemer langs åen, der fører dig hele vejen ind til Odense centrum. Denne lejlighed er oplagt for dig, der ønsker en central placering tæt på byen, men stadig med naturen lige udenfor døren.

Via trapperne kommer du op til lejlighedens entré og fordelingsgang. Her mærker du straks, hvor lys og indbydende lejligheden er, med masser af fine detaljer og godt lysindfald. Lige fremme ligger køkkenet, lyst og funktionelt, åbent mod spiseområdet, så madlavning og samvær smelter naturligt sammen.

Lejligheden har tre gode, store og lyse værelser og en skøn stue. Fra stuen får du direkte adgang til den skønne altan, hvorfor det er oplagt at indrette dette rum som opholdsstue, hvor aftenhyggen nemt kan rykkes ud på altanen, og et glas vin kan nydes udendørs på varme sommeraftener. To af værelserne har god skabsplads, og det ene af disse værelser har en trappe op til en hems, som giver gode ekstra kvadratmeter – ideel til soveområde eller hyggeligt legeområde for børnene.

Badeværelset er lyst og funktionelt, med indbygget bruseniche og et smukt badeværelsesmøbel.

### 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: Jannick Willumsen



---

Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026

---

Ud over altanen hører carporten også til lejligheden, hvilket giver nem adgang til parkering og ekstra opbevaringsplads. Den store fælleshave kan frit benyttes sammen med familien i stueplan og er fyldt med muligheder for udeliv. Her er drivhus til egne grøntsager, en stor græsplæne til leg og boldspil, samt flere hyggelige kroge, hvor man kan mærke solens varme, slappe af og nyde roen.

En god og veludnyttet lejlighed, der også kan være ideel som eksempelvis forældre køb. Vi glæder os til at introducere jer for denne skønne bolig – kontakt os gerne for en fremvisning.

Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026

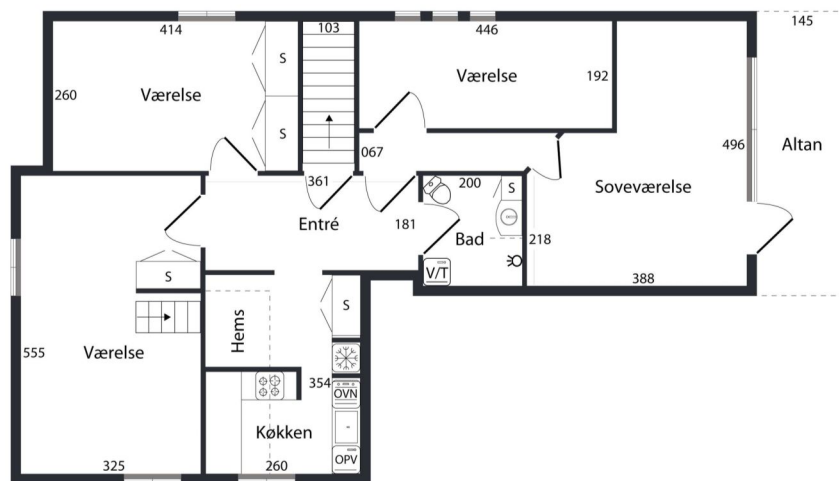




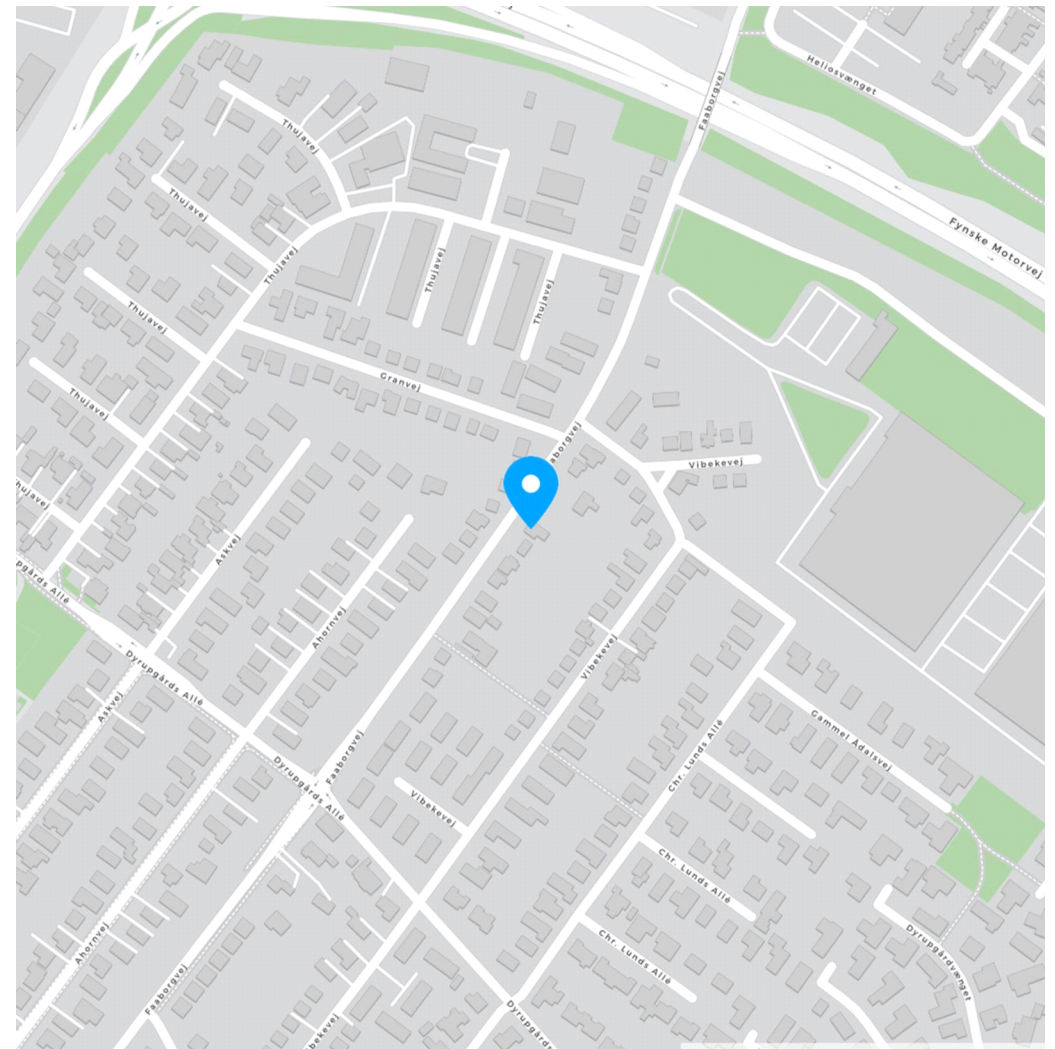
Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTOYEN



Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                    |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse          |
| Kommune:            | Odense                           |
| Matr.nr.:           | 2 s Dyrup Gde., Sanderum         |
| BFE-nr.:            | 288995                           |
| Ejl.nr.:            | 2                                |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig vej                    |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1930/1975                        |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.228.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 600.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 982.400 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 480.000 kr.   |

#### **Arealer\***

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt:    | 108 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:      | 89 m <sup>2</sup>  |
| - heraf areal til andet: | 19 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 91 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

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

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

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 30.09.1932 lbnr. 1714-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 34\_F-H\_523  
Nr. 2 lyst d. 30.01.1933 lbnr. 3028-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34\_D-H\_220  
Nr. 3 lyst d. 18.07.1973 lbnr. 4906-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 2HZ, Filnavn: 34\_AF-H\_60  
Nr. 4 lyst d. 25.06.2012 lbnr. 1003652459 Filnavn: 7f3cd30d-ebc7-4483-a979-d59a62b917fc  
Nr. 6 lyst d. 28.12.2022 lbnr. 1014519767 Filnavn: 68921380-a093-4453-983f-2f5b6f96e714

#### **Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2024-2036  
Dyrup By  
Planstrategi 2008  
Planstrategi 2011 for Odense Kommune  
Planstrategi 2015  
Bystrategi 2019  
Bystrategi 2023

#### **Lokalplaner:**

Ingen

#### **Spildevandsplan:**

G61 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
G62 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

#### **Fredningsstatus:**

Bevaringsværdi: 0

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 7.974 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2016  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beløbet er anslået ud fra lejlighedens andel jf. energimærket.

**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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

**Fællesudgifter**

Udgiften til renovation, vand, spildevand, varme og forsikring er indeholdt i fællesudgifterne kr. 1.472,80,- pr. måned.

**Ejerforening**

Køber er gjort opmærksom på, at lejligheden er en del af en lille ejerlejlighedsforening bestående af 2 lejligheder. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på at der ikke afholdes egentlige generalforsamlinger, hvorfor der ikke foreligger referater herfor. Fælles vedligehold i ejerforeningen, drøftes blot løbende og eventuelle udgifter i den forbindelse betales ud fra fordelingsstallet.

Køber kan ikke gøre krav gældende af nogen art som følge af ejerforeningens organisation, hverken mod sælger eller mod den medvirkende ejendomsmægler.

**Udlejning**

Ejerlejligheden må gerne udlejes.

**Terrasseområde**

Køber er gjort særligt opmærksom på at terrasseområdet beliggende umiddelbart syd for beboelsen i stueplan udelukkende skal ren- og vedligeholdes af ejerne af ejerlejlighed nr. 1, der er beliggende i stueplan. Ejeren af ejerlejlighed 2, der er beliggende på 1. sal har derfor ikke adgang til at benytte terrasseområdet uden tilladelse fra ejerne af ejerlejlighed nr. 1.



Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026

**Standardfinansiering kan ikke opnås**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.





Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 5.010  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.675.000 |
| Grundskyld            | kr. | 2.736  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 11.950    |
| Ejerforening          | kr. | 17.674 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.686.950 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 168    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 25.587 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.866 md./ 106.388 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.302 md./ 87.625 år v/24,50%  
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 3,5% 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:

02.02.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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.



Adresse: Faaborgvej 260, 1., Dyrup, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 540W7111  
Ejerudgift/md.: kr. 2.132

Dato: 05.02.2026

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art                             | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR Kredit A/S/F5<br>Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 671.222  | 671.222      | 680.378       | DKK              | 2,42               | 41.695        | 26,25        | 3,28 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: 35/100  
Tinglyst fordelingstal: 35/100  
Adm. fordelingstal: 35/100  
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Fællesfaciliteter: Fælles have

Brugsret: Carport (jf. ejerlejlighedskort er det en garage, men der er på nuværende tidspunkt ikke nogen port i).

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

### **Vi elsker Odense !**

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.