



Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	87
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.381	Grund m2	195
Byggear	1947	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6982**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / 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: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Velholdt og indflytningsklar bolig med gåafstand til både Dalumcentret, samt restauranter og specialbutikker på Dalumvej – og populære Tingløkkeskolen. Cykler du i ti minutter, står du midt i Odenses livlige bykerne med kultur, shopping og caféer. Og samtidig er du blot få minutters kørsel fra motorvejsnettet.

Når du ankommer til rækkehuset og parkerer foran, mødes du af et charmerende udtryk med blomstrende buske og et skinnende, nyt tag fra 2024.

Indenfor bydes du velkommen i en lys entré med en smuk, svungen trappe til førstesalen. Her er god plads til opbevaring, og de originale trægulve, som pryder hele stueplan og første sal, tilfører masser af sjæl og varme.

Køkkenet ligger lige fremme – lyst og funktionelt med hvide fronter, granitbordplade ved kogepladen og ovn i god arbejdshøjde. Herfra er der direkte udgang til terrassen, så måltiderne nemt kan rykkes udenfor.

Til højre fra entréen ligger husets to stuer en suite. En smuk bue i væggen binder rummene sammen og skaber et naturligt flow. Den ene stue er ideel som spisestue, den anden som hyggelig opholdsstue. Herfra er der også udgang til haven.

På første sal finder du tre lyse værelser – oplagte som soveværelse, børneværelse, gæsteværelse eller kontor. På etagen ligger også et pænt badeværelse med fine fliser, bruseniche, væghængt toilet og ikke mindst gulvvarme.

Kælderen byder på to gode disponible rum samt på endnu et lækkert badeværelse fra 2014 – her er både badekar, bruseniche, væghængt toilet og store klinker med gulvvarme under. Derudover rummer badeværelset en praktisk vaskesøjle. Kælderen har desuden egen indgang.

Haven er hyggelig med terrasse både foran huset og i bunden af haven, så du har mulighed for at finde en solplet hele dagen. Til huset kan der desuden tilkøbes en god, praktisk garage til opbevaring eller parkering.

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: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025



Entrée



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025



Kælder



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Baghave



Baghave

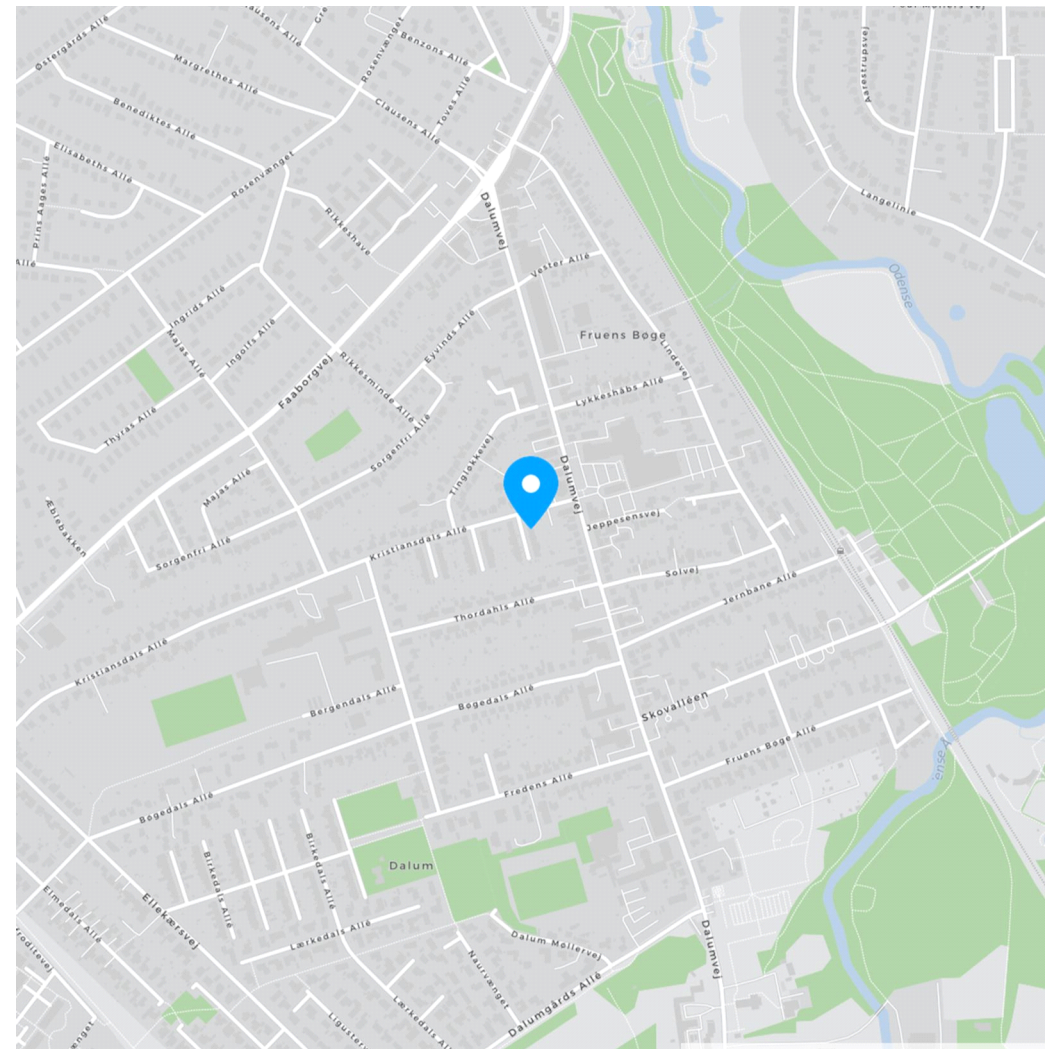
Adresse: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIFOTO.YN



Adresse: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	1 aqq Kristiansdal Hgd., Dalum
BFE-nr.:	2610415
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.917.000 kr.
Grundværdi:	1.751.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.333.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.400.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	195 m ²
- heraf vej	12 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	39 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	48 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.12.1947 lbnr. 4216-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 03.09.1948 lbnr. 2208-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 13.09.1963 lbnr. 11369-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Lokalplaner:

Område ved Dalumvej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Dalumvej
Sanderum - Dalum
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

F72 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F72 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug: 338,20 m³ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i 2024 var kr. 10.328,51,- jf. årsopgørelsen

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Garage

Der er mulighed for tilkøb af garage. Spørg ejendomsmægleren for yderligere information herom.



Adresse: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.901	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.985	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	5.804	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	3.527.131
Rottebekæmpelse	kr.	94			

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

28.576

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.509 md./ 222.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.007 md./ 180.083 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: 17.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Kristiansdals Allé 8, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W6982
Ejerudgift/md.: kr. 2.381

Dato: 18.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Guldkøber[®]

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.