



Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	254
Kontantpris	3.495.000	Værelser	9
Ejerudgift	5.375	Grund m2	976
Byggeår/ombygget	1951/1967	Energimærke	D

Sagsnr. **540P6567**

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 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024



Beskrivelse:

UDLEJNINGSEJENDOM – STOR OG SPÆNDENDE VILLA I 3 PLAN, BELIGGENDE I DET ATTRAKTIVE DALUM

Her er tale om en meget spændende villa der i dag anvendes som udlejningsejendom med tre lejere, der medfølger ved overdragelse af huset. Bygningen rummer hele 378 etagemeter fordelt på tre plan, der hver har både køkken og badeværelse. Ude venter en stor og ugeneret have, terrasse på førstesal og en carport.

Ejendommen er opført i 1951 og fremstår i dag yderst velholdt. I 2017 blev hele huset hulmursisoleret, og i 2024 er gulvene i stueplan blevet nyslebet og lakeret, i to værelser og to stuer. Badet har fået en ny bruseniche beklædt med hvide klinker samt indlagt gulvvarme. Et fint trappeforløb forbinder villaens tre etager. Fra hoveddøren følger man trappen til stueplan som indeholder: et godt køkken med masser af skabs- og bordplads. Køkkenet er indrettet med lyse materialer og har et tidløst design. Herudover får I tre rummelige værelser og to store stuer. Brede vinduer lader lyset strømme ind og fra den ene stue er der direkte udgang til haven.

På førstesalen har det hyggelig køkken der er indrettet med lyst inventar, plads til et mindre spisebord. Denne etage rummer desuden to gode værelser, et badeværelse med brus og to stuer i åben forbindelse, så der er passer af plads til både spisebord og sofaområde. Fra dobbeltstuen træder I ud på en syd-vestvendt terrasse, hvor solen kan nydes i dagtimerne - helt frem til solnedgang.

Underetagen kan nås via trappeforløbet og har samtidig egen indgang. Her er, ligesom på villaens andre planer, installeret et køkken og et badeværelse. Et rum er udstyret med vaskefaciliteter. Dertil får flere gode disponible rum, med masser af anvendelsesmuligheder.

Haven er fordelt på hver sin side af bygningen. Et større areal er stenbelagt, og med et par beplantede krukker, et havebord med stole samt en solseng fungerer det oplagt som terrasse.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thea Maria Stougaard Petersen

Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024



Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024



Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024



Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024



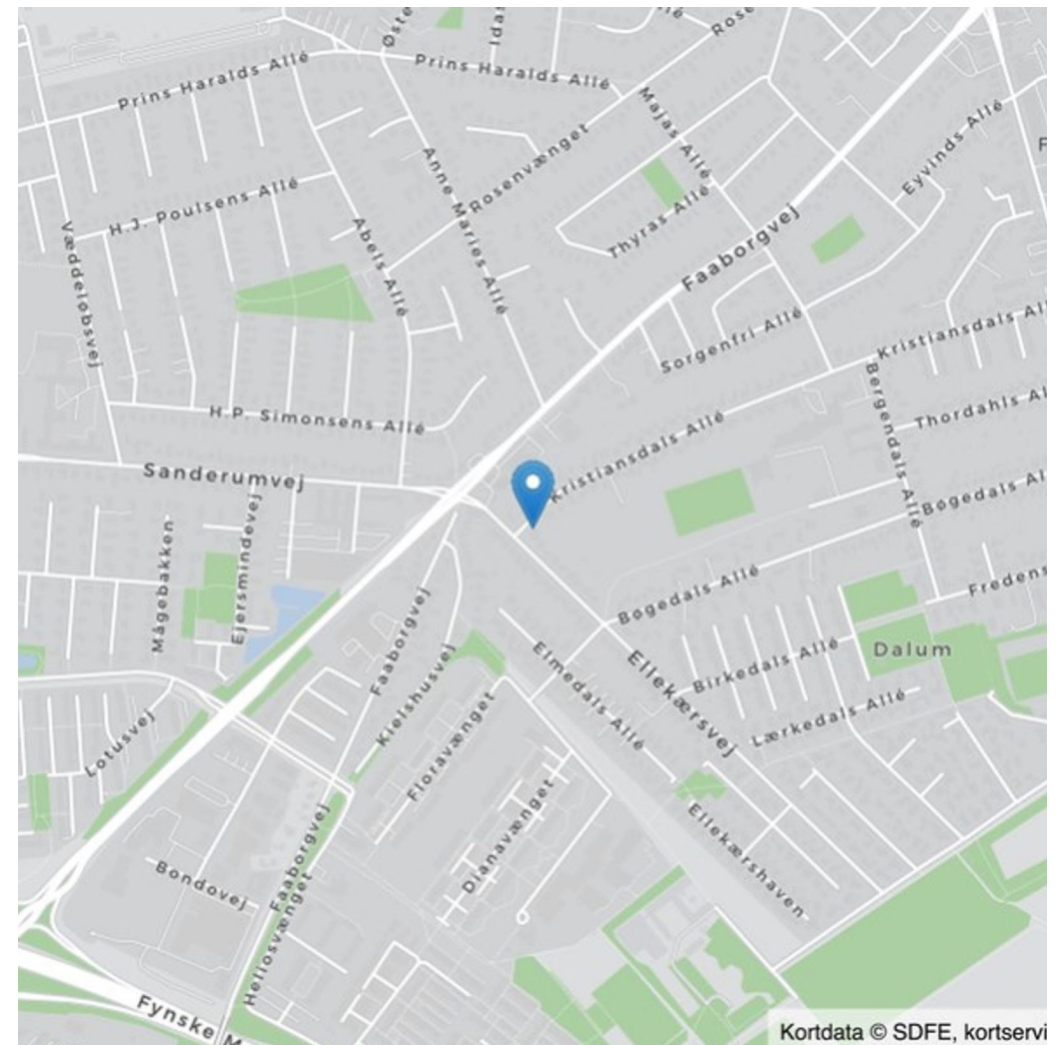
Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUSYSTEM



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
 Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Odense
 Matr.nr.: 1 azo Kristiansdal Hgd., Dalum
 BFE-nr.: 2610602
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1951/1967

Arealer*

Grundareal udgør: 976 m²
 Hovedbyg. bebyg. areal: 156 m²
 Kælderareal: 124 m²
 Udnyttet tagetage: 93 m²
 Boligareal i alt: 254 m²
 Andre bygninger: 23 m²
 - heraf Carport 23 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
 Ejendomsværdi: 6.358.000 kr.
 Grundværdi: 3.011.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.086.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 2.408.800 kr.

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

Tilbehør:

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

Løjemål 1: Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine.

Løjemål 2: Komfur, Emhætte, Køle-/fryseksab.

Løjemål 3: Komfur, Emhætte, Køle-/fryseskab:

Derudover er 2 stk. vaskemaskiner i kælderen til fælles afbenyttelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.02.1951 lbnr. 5279-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
 Sanderum - Dalum
 Planstrategi 2008
 Planstrategi 2015
 Planstrategi 2011 for Odense Kommune
 Bystrategi 2019
 Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

F74 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 35.400 Forbrug: 49,61 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbruget på fjernvarme i 2022 var kr. 23.322,45,- 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 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:

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 forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Køber gøres opmærksom på at vurderingsstyrelsen er kontaktet med henblik på at få tilrettet den foreløbige 2022 vurdering.

Udlejningsejendom

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er en investeringsejendom, opdelt i 4 Beboelseseenheder er opdelt således:

St. tv. på 120 boligkvadratmeter.
St. th. på 39 boligkvadratmeter.
1. tv. på 74 boligkvadratmeter.
1. th. på 21 boligkvadratmeter.

Dog er ejendommen på nuværende tidspunkt udlejet i 3 enheder. Ejendommen overtages med lejere og med alle forpligtelser jf. indgået lejekontrakter mellem lejerne og udlejer (sælger).



Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024

Lejeindtægt

St. tv.: Årlig oplyst leje: kr. 105.600,- ekskl. aconto vand og varme.

1. tv.: Årlig oplyst leje: kr. 74.400,- ekskl. aconto vand og varme.

1. th (kælderlejlighed): Årlig oplyst leje kr. 66.000,- inkl. vand, varme og el.



Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.941	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	13.730	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	14.121	I alt	kr.	3.517.850
Renovation 2024, anslået	kr.	10.588	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.		
Rottebekæmpelse 2024	kr.	121			
Ejerudgift i alt 1 år		64.501			

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 19.652 md./ 235.820 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.697 md./ 188.362 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: 30.08.2024
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kristiansdals Allé 166, Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540P6567
Ejerudgift/md.: kr. 5.375

Dato: 01.09.2024

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:

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 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.574.919	2.574.919	2.590.953	DKK	3,86	179.125	27,25	4,63			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.