

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: Danmarksgade 19, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 70-X0000039
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Flot lejlighed med stor, sydvendt altan i Odense C

Denne lyse lejlighed finder I på Danmarksgade 19, og her vil I opleve en klassisk charme med pæne detaljer i kombination med et dejligt lys og en stor altan. Boligen er oplagt til både den enlige og parret, da der er stue, spise-stue, separat køkken, et badeværelse og et soveværelse. Samtidig er beliggenheden virkelig central med nem adgang til Odense midtby, Banegårdcentret og diverse uddannelsesinstitutioner.

Lejligheden har et veloplyst indre med gennemgående trægulve, der tilføjer en varm atmosfære til hjemmet. Dette understøttes af dobbeltdøren mellem stuerne, som skaber en luftig forbindelse. Solen strømmer ind i rummene, især om sommeren, hvor der kan åbnes op til den store altan.

Badeværelset er stilfuldt og praktisk med topmonteret håndvask, gulvvarme og separat bruseniche, der gør morgenrutinen til en fornøjelse. Soveværelset er dertil udstyret med en indbygget skabsvæg, og ligeledes har køkkenet godt med opbevaringsplads.

Udenfor finder I en lukket fælleshave og en stor, sydvendt altan, der giver rig mulighed for at nyde solrige dage i private omgivelser. Der er også adgang til en vaskekælder, som gør de praktiske pligter lidt lettere. Den velfungerende ejerforening er desuden med til at sørge for, at fællesarealerne er i orden.

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: Martin Erik Lehmann

Adresse: Danmarksgade 19, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 70-X0000039
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 25.3.2025



Adresse: Danmarksgade 19, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 70-X0000039
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

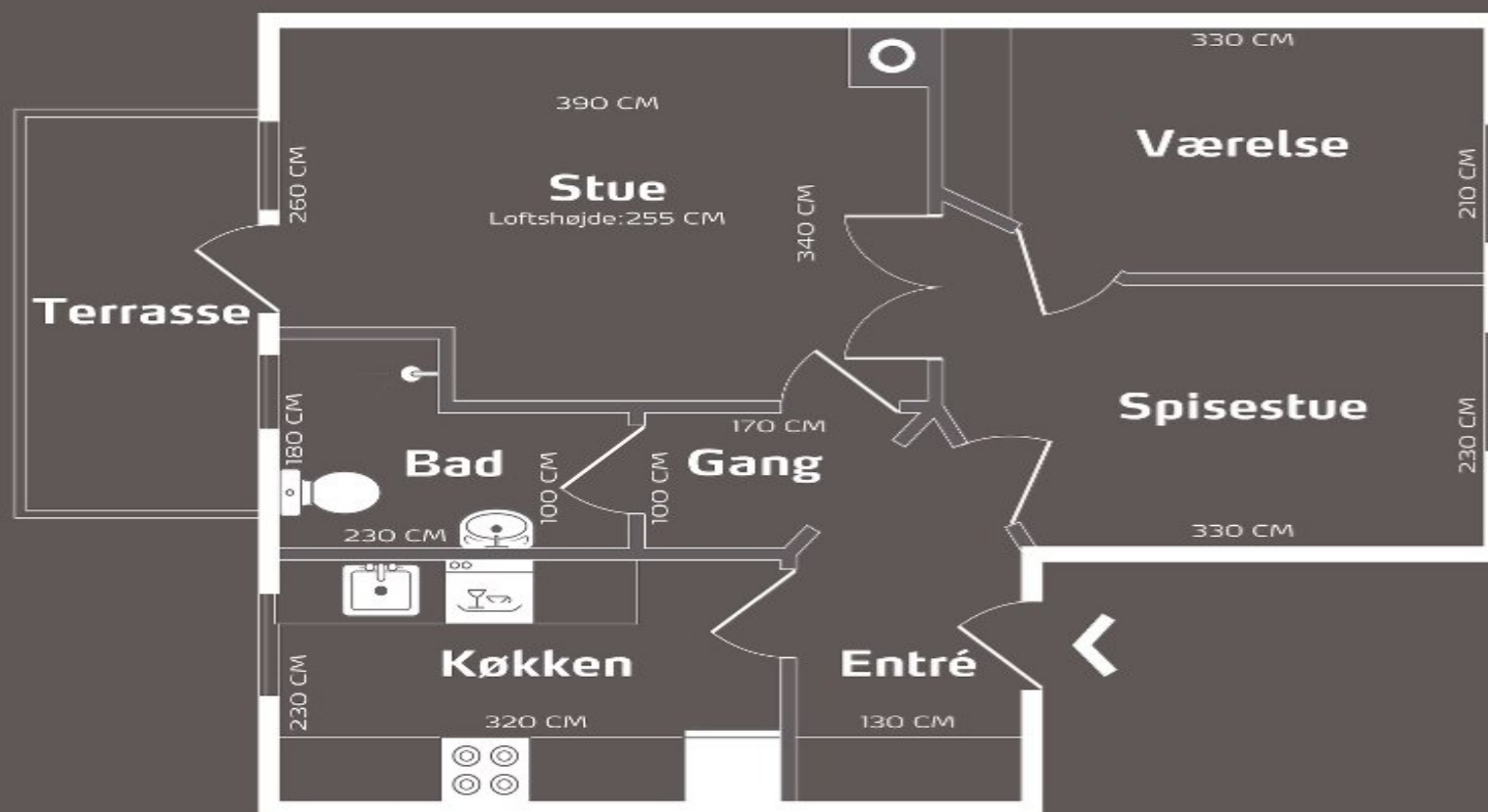
Dato: 25.3.2025



Adresse: Danmarksgade 19, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 70-X0000039
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 25.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Danmarksgade 19, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 70-X0000039
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 2020b Odense Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 294486 m.fl.
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.427.000,00
Grundværdi: 763.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.141.600,00
Grundlag for grundskyld: 610.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg
type: Køle/Fryseskab mærke: Frigor
type: Komfur mærke: Electrolux
type: Emhætte mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 54 m²
Heraf tinglyst boligareal: 54 m²
BBR-boligareal: 61 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 54/145
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.7.1768 Dok om hegn, hegnsmur mv
9.3.1926 Dok om fælles brandmur/gavl mv
14.12.1927 Dok om forbud mod at adskille 2020B og 1EX mv Servituten findes ikke i akten
20.12.1927 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan - Danmarksgade - Skt. Jørgens Gade
Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum.

Fællesfaciliteter: Have & vaskekælder.

Adresse: Danmarksgade 19, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 70-X0000039
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Concordia
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.273,29

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 2.292,- pr. år i aconto varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt jf. standardvedtægterne.

Husdyr: Husdyr er tilladt, så længe disse ikke er til gene for andre i ejendommen jf. administrator.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede 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

Adresse: Danmarksgade 19, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 70-X0000039
Ejerudgift/md.: kr. 2.117

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.822,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.479,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter Jf. sælger	kr. 16.000,00	I alt
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 101,92	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. 25.403,08	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.691 md./ 116.298 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.762 md./ 93.149 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: 25.3.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

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 afgiftspantebreve 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	3,00			0			Nej	