

# 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: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 11.6.2025



## Beskrivelse:

### Lys lejlighed nær Odense centrum

I Odense C kan denne pæne stuelejlighed netop nu blive din. Med sin funktionelle planløsning med en stue, et køkken og badeværelse er lejligheden oplagt til førstegangskøberen eller den studerende. Du kan samtidig se frem til at bo tæt på alle Odenses herligheder. Det gælder både bymidten og dagligdagens nødvendigheder, som du let når enten til fods eller på cykel.

Inden døre byder en klassisk fordelingsentré med adgang til samtlige rum velkommen. Først for har du et velholdt, lyst køkken med god skabsplads. Som det næste møder du det nydelige badeværelse med bruseafsnit.

Det sidste rum udgøres af en stue, hvor pladsen er fornuftig, så du kan indrette et område til sengen samt arrangere et spisebord og sofahjørne. Imens sørger det brede vinduesparti og døren for et behageligt lysindfald.

Bag ejendommen er der fine parkeringsmuligheder i gården samt fællesarealer med bordebænkesæt, hvor du kan dyrke naboskabet eller nyde en rolig stund i solen.

Med adresse her har du i den ene retning nem adgang til Rosengårdcentret, Campusområdet, IKEA og Bilka-byen. I modsatte retning finder du Odenses bymidte med butikker, spisesteder og kulturelle oplevelser foruden Munkemoses grønne omgivelser. Inden for gåafstand har du desuden både indkøbsmuligheder, bussen og nærmeste letbanestop, og på cykel tager det ikke mange minutter, før du står på Odense Banegård.

## 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: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 11.6.2025



Adresse: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

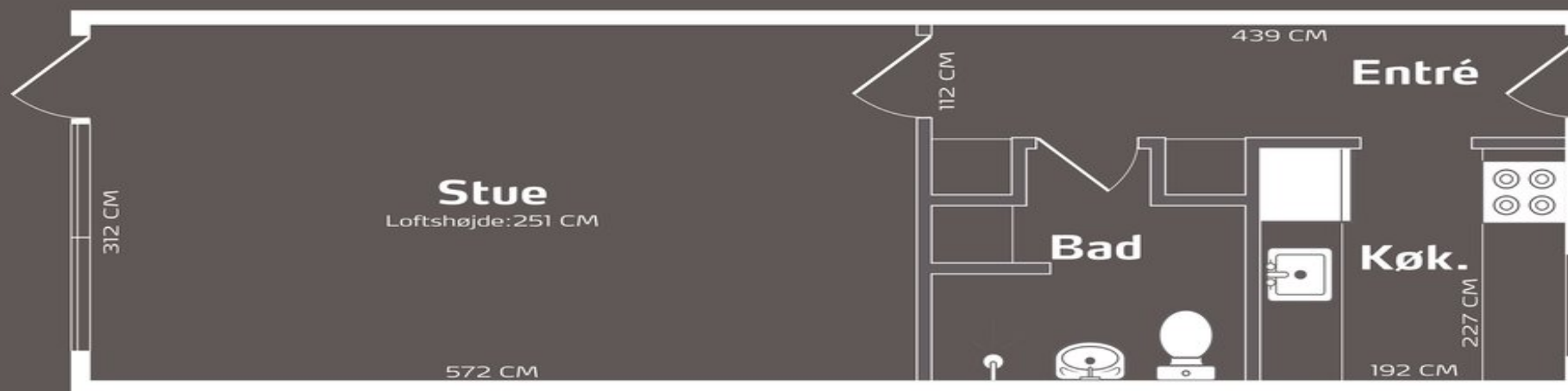
Dato: 11.6.2025



Adresse: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 11.6.2025



Adresse: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 11.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 3a Odense Bygrunde  
BFE-nr.: 296616  
Ejerl.nr. 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Vandcenter Syd  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Offentlig kloak  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1966

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 868.000,00  
Grundværdi: 518.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 694.400,00  
Grundlag for grundskyld: 414.400,00

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

#### **Arealer\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 39 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 36 m <sup>2</sup> |
| Heraf kælderareal:         | 3 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:            | 36 m <sup>2</sup> |

#### **Ejerforeningsforhold**

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

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

8.10.1935 Dok om ikke at bygge højere end hus nr. 39, ejendommen højest må indeholde 4 beboelsesslag mv  
8.10.1935 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
1.8.1961 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv  
25.8.1961 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Om resp se akt  
21.12.2021 Særvedtægter for Ejerforeningen Drewsensvej og Rødegårdsvej:  
Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032  
Kommuneplan - Reventlowsvej - Drewsensvej  
Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

### Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum og p-plads. Der medfølger 2 personlige p-tilladelser, men der er ikke individuelt tildelt pladser (først til mølle)

Fællesfaciliteter: Udearealer, cykelkælder, tørrerum og fællesvaskeri.

### Tilbehør:

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

type: Køle/Fryseskab mærke: Candy  
type: Mikrobølgeovn mærke: DeLonghi  
type: Komfur mærke: Ukendt  
type: Emhætte mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 11.6.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.786,60

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 450,- i aconto varme pr. kvartal jf. administrator.

#### 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 med betingelse for at vedtægterne og ordensreglerne bliver overholdt jf. pkt. 5.1 i ejerlejlighedsskema.

#### 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 ingen fredningsstatus og der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### Husdyr:

Husdyr er ikke tilladt jf. § 32 i vedtægterne.

#### Stigning af fællesudgifterne:

Pr. 1/7-25 bliver fællesudgifterne til ejerforeningen hævet med 10% jf. administrator.

Adresse: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 11.6.2025

| Ejerudgift 1. år:                                     | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                                     | kr. 3.541,44  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                     |
| Grundskyld 2025                                       | kr. 2.362,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                    |
| Fællesudgifter Jf. administrator, ekskl. aconto varme | kr. 10.988,12 | Gebyr for ejerskifte til administrator jf. pkt. 1.6 i ejerlejlighedsskema                                                                                                  |
| Skadedyrsbekæmpelse 2025                              | kr. 86,43     | Gebyr for udskiftning sf navn på postkasse jf. administrator                                                                                                               |
|                                                       |               | I alt                                                                                                                                                                      |
| Ejerudgift i alt 1. år:                               | kr. 16.977,99 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske |

#### 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.537 md./ 66.444 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.437 md./ 53.239 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: 11.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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>

Adresse: Rødegårdsvej 35, st.. 2., 5000 Odense C  
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 49-X0003204  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 11.6.2025

**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:**

**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 |
|------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Kontantlån      | 277.810,13 | 283.137,48    | 257.589,99    | DKK              | 0,92               | 33.153,51     | 9,17         | 14.84 |                      |                             | Nej               |                    |