

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: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Veloplyst, rummelig lejlighed midt i Odense C

Det er i hjertet af Odense, at du finder denne velindrettede, lyse lejlighed. Med sin centrale placering er denne lejlighed ideel for dig, der ønsker nærhed til byens mange tilbud, samtidig med at der er virkelig nem adgang til grønne områder, såsom Munke Mose og Ansgar Anlæg. Selve lejligheden har en rigtig god størrelse med en mulighedsrig planløsning, solrig altan og masser af flotte lysindfald i løbet af dagen.

Lejligheden byder på en velovervejede planløsning. Fra entréen går en lang fordelingsgang, hvorfra du ledes ind i den rummelige stue, der er kendetegnet ved en luftig loftshøjde og masser af naturligt lys takket være de store vinduespartier. Stuen har udgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde eftermiddags- og aftensolen.

Køkkenet ligger på modsatte side af fordelingsgangen. Det er både rummeligt og praktisk med stålplade og masser af skabsplads. Det moderne badeværelse, som blev renoveret i 2021, er udstyret med en stor bruseniche, rigelig opbevaringsplads samt plads til en vaskesøjle. Gulvvarme i badeværelset tilføjer ekstra komfort.

Lejligheden indeholder desuden to pæne værelser, der kan indrettes på mange måder alt efter dit behov. Begge værelser nyder godt af det naturlige lysindfald, hvilket giver en frisk start på dagen i soveværelset og dejlige arbejdsforhold i hjemmekontoret.

Beliggenheden er en af lejlighedens store forcer. Du kommer til at bo fuldstændig centralt med Ansgar Anlæg, Falen og Munke Mose helt tæt på. Du kan således nyde masser af ture i de grønne omgivelser, hvor også Odense Å inviterer til at bruge tid i naturen. Du har ydermere kort gåafstand til butikslivet i gågaden, midtbyens mange spisesteder og barer samt offentlig transport fra 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: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 21.5.2025



Adresse: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

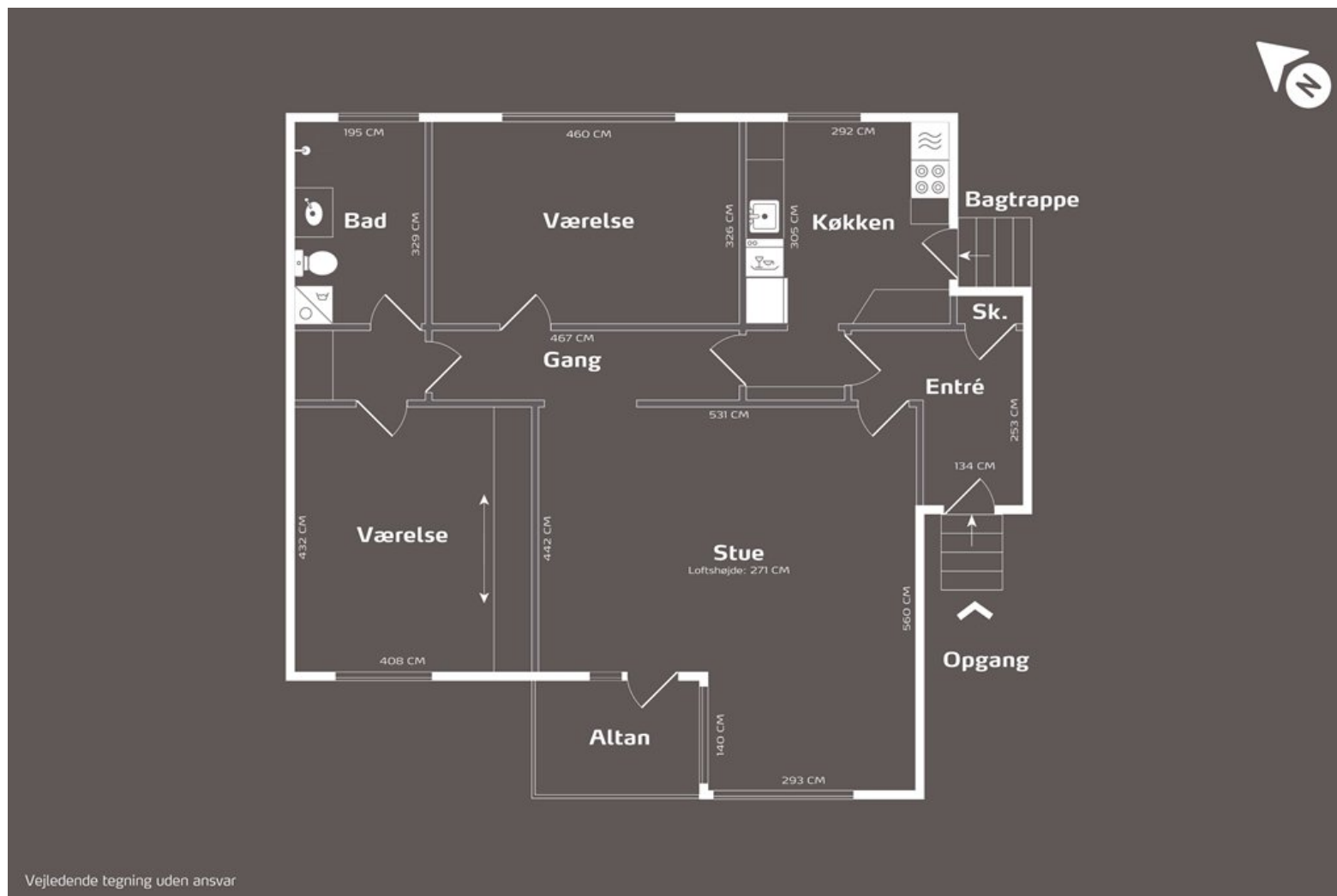
Dato: 21.5.2025



Adresse: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 21.5.2025



Adresse: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 758e Odense Bygrunde
BFE-nr.: 294880
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.667.000,00
Grundværdi: 1.504.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.133.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.203.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Samsung, 2020
type: Emhætte mærke:
type: Komfur mærke: Electrolux
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch, 2020
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux, 2017 tror jeg
type: Tørretumbler mærke: AEG, 2021

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 106 m²
Heraf tinglyst boligareal: 102 m²
Heraf kælderareal: 4 m²
BBR-boligareal: 112 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 106/1106
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

12.1.1935 Dok om fælles brandmur/gavl mv
12.1.1935 Dok om hegn, hegnsmur mv
12.1.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.3.1952 anm hæftelser Dok om fælles brandmur/gavl mv
10.3.2022 Vedtægter for Ejerforeningen Ansgargade 3
Lokalplan, vedtaget - Skilte og facader - Temalokalplan
Kommuneplan, vedtaget - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan, vedtaget - Søndergade
Kommuneplan, vedtaget - Ansgargade - Falen
Kommuneplan, vedtaget - Ansgargade
Kommuneplan, vedtaget - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Kommuneplan, foreslag - Søndergade
Kommuneplan, foreslag - Ansgargade - Falen
Kommuneplan, foreslag - Ansgargade
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: 2 kælderrum.

Fællesfaciliteter: Cykelskur, gård, kælderrum til tørring af vasketøj samt ekstra opbevaring i kælderen af f.eks. større møbler jf. sælger.

Adresse: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 21.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 350,- i aconto vand pr. måned, og kr.- 1.000,- i aconto varme pr. måned.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt, såfremt man overholder pkt. 19 i vedtægterne.

Husdyr: Husdyr er tilladt jf. referat fra generalforsamling d. 20/5 2021.

Planlagt istandsættelse: Ny bagdør og fordør jf. referat fr 2025 samt vedligeholdelsesplan.

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.

Lettere forurening:

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

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje.

Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Adresse: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
 Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.881,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.858,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter Jf. administrator pr. 23.04.2025, ekskl. aconto	kr. 21.711,96	I alt
Skadedyrsbækæmpelse 2025	kr. 133,51	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. 39.584,83	

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.881 md./ 178.576 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.920 md./ 143.042 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: 21.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ansgargade 3, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 49-X0003238
Ejerudgift/md.: kr. 3.299

Dato: 21.5.2025

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: