

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: Bredstedgade 16, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 70-X0000040
Ejerudgift/md.: kr. 5.707

Dato: 14.6.2025



Beskrivelse:

Herskabelig og rummelig lejlighed med stor altan og privat garage – midt i det charmerende byliv

I en smuk og velholdt ejendom fra 1911 byder denne imponerende lejlighed på en sjælden kombination af klassisk elegance og moderne komfort. Lejligheden emmer af herskabelig charme med loftshøjde ud over det sædvanlige, originale stuk og smukke, gennemgående plankegulve, der skaber et harmonisk og eksklusivt udtryk.

De tre stuer en suite giver en storslået rumfornemmelse og fleksibilitet – oplagt til både selskabsliv, hjemmekontor eller etablering af flere værelser efter behov. Som kronen på værket får du adgang til en ekstraordinært stor og solrig altan, perfekt til både afslapning og udeliv. Der er i dag ét badeværelse, men mulighed for indretning af ét mere i mellemgangen ved soveværelse/fransk altan/bagtrappe.

Med i pakken følger desuden en sjælden luksus: privat garage – en komfort, der sætter prikken over i'et i det centrale byliv.

Ejendommen ligger fredeligt på en lukket vej, med kort gåafstand til blandt andet Kongens Have, Grøntorvet og Banegården. Her får du det bedste af begge verdener – ro og rummelighed midt i hjertet af byen.

Velkommen til en bolig ud over det sædvanlige.

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: Bredstedgade 16, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 70-X0000040
Ejerudgift/md.: kr. 5.707

Dato: 14.6.2025



Adresse: Bredstedgade 16, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 70-X0000040
Ejerudgift/md.: kr. 5.707

Dato: 14.6.2025



Adresse: Bredstedgade 16, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 70-X0000040
Ejerudgift/md.: kr. 5.707

Dato: 14.6.2025



Adresse: Bredstedgade 16, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 70-X0000040
Ejerudgift/md.: kr. 5.707

Dato: 14.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1666i Odense Bygrunde
BFE-nr.: 293105
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1901 / 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.180.000,00
Grundværdi: 1.611.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.544.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.288.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 175 m²
Heraf tinglyst boligareal: 145 m²
Heraf andre arealer: 30 m²
BBR-boligareal: 157 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 25/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 6.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende, Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.9.1896 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, fortov mv
21.6.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16.12.1901 Dok om fælles brandmur/gavl mv
24.12.1917 Dok om fælles brandmur/gavl mv
28.10.1975 Byplanvedtægt
23.5.1985 Vedtægter for ejerforening, Bredstedgade 16, Tillige lyst pantstiftende.
Lokalplan - Område mellem Bredstedgade, Skibhusvej, Jernbanen, Vestlige skel af matr. 511 og 512a, Ejlskovsgade
Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan - Bredstedgade
Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Vaskekælder og gård.

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Gaskomfur mærke:
type: Ovn mærke:
type: Køle/Fryseskab mærke: Ikea
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:
type: Skabsfryser mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.568,11

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har oplyst, at der bliver betalt kr. 1.150,- i aconto varme om måneden.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Garage:

Til lejligheden er der tinglyst en garage på 30 m², som dermed er en eksklusiv brugsret for ejeren.

Konsekvensområd for teknisk anlæg:

Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for et teknisk anlæg, jf. ejendomsdatarapporten.

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 7 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Version 3.5 E/SO

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Side 3

Adresse: Bredstedgade 16, 1., 5000 Odense C

Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 70-X0000040

Ejerudgift/md.: kr. 5.707

Dato: 14.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.974,40	Kontantpris/udbetalingkr. 4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.346,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 28.850,00
Fællesudgifter Jf. sælger, ekskl. aconto varme	kr. 48.000,00	I altkr. 4.523.850,00
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 161,39	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. 68.481,79	

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.570 md./ 294.835 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.699 md./ 236.394 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: 14.6.2025. 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: Bredstedgade 16, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 70-X0000040
Ejerudgift/md.: kr. 5.707

Dato: 14.6.2025

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 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: