

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: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Lys og indbydende lejlighed med fantastisk loftshøjde

Nu kan I skrive jeres kommende boligkapitel lige her på Sukkervænget 42 i Odense C. Lejligheden er placeret i en moderne ejendom med elevator i Odense centrum og er totalrenoveret i 2019. Boligen er derfor yderst funktionel med god opbevaringsplads og en praktisk planløsning, der udnytter hver kvadratmeter optimalt. Herskabelige detaljer såsom loftrosetterne harmonerer hertil smukt med den gennemgribende renovering. I får et velindrettet alrum med integreret køkken foruden et værelse og et badeværelse. Velkommen til.

Den imponerende lofthøjde og det buede vindue, som skaber et enestående lysindfald, slår tonen an i alrummet. Her kan man nemt indrette sig med et hyggeligt sofahjørne og et spiseareal. Køkkenet er fra HTH og har hvide elementer med messinggreb, der tilføjer et elegant touch. Desuden er der gulvvarme samt et ventilationsanlæg.

Soveværelset har en passende størrelse og dermed er der plads til både en seng og et klædeskab. Derudover får I et pænt badeværelse med separat bruseniche samt en tilhørende vaske-tørremaskine.

På altanen får I plads til både et lille cafébord, en loungesofa og en grill, og den orienterer sig mod sydøst, hvilket giver jer optimale solforhold. I ejendommen er der cykelparkering i kælderen, hvor I også får adgang til et privat kælderrum. Dertil kan man leje en parkeringsplads og holde husdyr.

I kommer til at bo på en attraktiv beliggenhed tæt på byens centrum, men alligevel tilbagetrukket fra byens larm, hvilket giver jer fredelige omgivelser. Der er kort afstand til grønne områder og letbanen, som er placeret, så den ikke påvirker boligens støjniveau. I får derudover også nærhed til alle nødvendige faciliteter såsom fitnesscentre, supermarkeder og skoler.

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: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 15.4.2025



Adresse: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

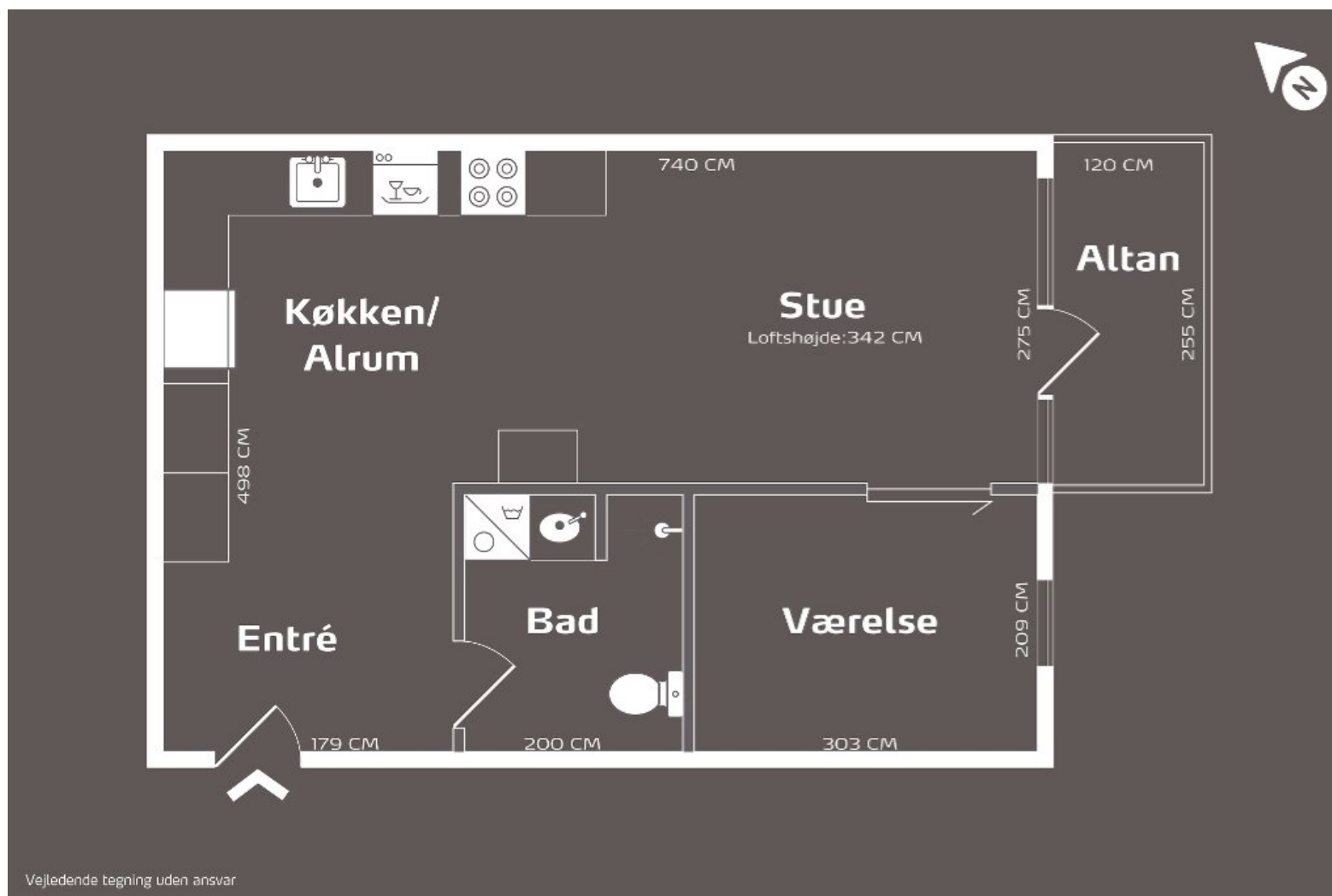
Dato: 15.4.2025



Adresse: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 15.4.2025



Adresse: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
 Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Odense
 Matr.nr.: 1aho Vestermarken, Odense Jorder
 BFE-nr.: 100312275
 Ejerl.nr. 24
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Blandet vandforsyning
 Vej: Privat fælles vej
 Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1899

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.145.000,00
 Grundværdi: 593.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 916.000,00
 Grundlag for grundskyld: 474.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Bosch
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Ovn mærke: Bosch
 type: Køle/Fryseskab mærke: Bosch
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
 type: Vaske-tørremaskine mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 46 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 43 m²
 Heraf andre arealer: 3 m²
 BBR-boligareal: 51 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 46/2859
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 50.000,00
 I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.9.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 19.9.1985 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
 3.11.1998 Dok om fælles brandmur/gavl mv, skel, byg- ninger, fællesledninger m.v.,
 3.11.1998 Dok om fælles brandmur/gavl mv, skel, byg- ninger, fællesledninger m.m. -
 8.12.1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fæl- les brandmur mv og
 færdselsret mv 34_AU-H_546
 8.12.1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fæl- les brandmur mv og
 færdselsret mv
 6.7.2006 Påbud om prøveudtagning mv. af jordforuren- ingen, jfr. §40 i lov om
 forurennet jord 34_AU-H_546
 13.5.2016 Statsekspropriation
 12.7.2017 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen "Sukkerkvarteret" Roersvej,
 Odense
 17.2.2020 Servitut om vej og parkering, bebyggelse, benyttelse mv.
 8.6.2020 Servitut om ledninger mv.
 7.1.2021 Servitut om adgangs- og brugsret i kælder
 5.5.2021 Eksklusiv brugsret for enkelte ejerlejligheder
 21.5.2021 Køb af parkeringsrettigheder
 26.5.2021 Fælleslejlighed
Fortsættes på side 5
 Lokalplan - Sukkerkogeriet - Vesterbro 120 og Roersvej 38 - service og boliger
 Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
 Kommuneplan - Vesterbro
 Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sukkerkvarteret
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
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.: 2.334,98

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Nuværende ejer betaler kr. 250,- pr. måned i aconto varme og kr. 340,- pr. måned i aconto vand

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt, men skal ske efter reglerne i § 30 i vedtægterne.

Husdyr: Husdyr er tilladt. Der må holdes 2 katte eller 1 hund - dog ingen kamphunde eller krydsninger deraf. Husdyrene må ikke være til gene for andre beboere.

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.

Genhusning af ejendommen:

På beboermødet den 3. februar 2025 blev beboerne informeret om, at ejendommen skal genhuses, mens udbedringsarbejdet står på. Tidsplanen er endnu ikke færdigudarbejdet.

Hvis ejerne selv kan sørge for genhusning, vil de modtage en erstatning på 5.000 kr. pr. værelse pr. måned i den periode, de skal genhuses. Genhusningen forventes at vare ca. 4 måneder, men dette kan stadig ændre sig.

Mere information følger.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
 Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 15.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.671,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.704,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter Jf. administrator, ekskl. aconto vand og varme	kr. 8.732,16	Gebyr for notering af ejerskifte inkl. moms.
Skadedyrsbekæmpelse 2024	kr. 34,45	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.142,21	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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.998 md./ 119.974 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.007 md./ 96.090 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: 15.4.2025. 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>

Adresse: Sukkervænget 42, 2. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003041
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 15.4.2025

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:

Servitutter - Fortsat fra side 3.

27.5.2021 VEDTÆGTER For Ejerforeningen Sukkertoppen CVR-nr. 42292214 (Ejerforeningen)

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Depotrum i kælderen

Fællesfaciliteter: Cykelkælder

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Jordforurening:

Jf. jordforureningsattest fra regionen, har ejendommen tidligere været kortlagt, men regionen har ikke længere grundlag for kortlægning, og matriklen er således udgået.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk