

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: Døckerslundsvej 2D, st. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 70-X0000033
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

God toværelseslejlighed i en attraktiv ejerforening

På en fortrinlig adresse i Odenses eftertragtede Skibhuskvarter ligger denne nydelige og velholdte lejlighed. Beliggenheden udmærker sig ved korte afstande til snart sagt alt, og planløsningen er velkomponeret i form af en rummelig stue, et godt soveværelse og et pænt køkken. Velkommen til.

Udefra fremstår ejendommen med en rød murstensfacade, og som I træder inden døre, ankommer I til en harmonisk bolig. I 2023 blev væggene spartlet, hvilket har givet et stilrent udtryk, mens trægulvene i 2021 blev afhøvlet.

Ind gennem det sydvestvendte vindue i stuen modtages et rigt og behageligt lysindfald. Det skaber en skøn stemning, og i køkkenet på den anden side af entréen ses pæne skabelementer, der ledsages af en sort bordplade. Badeværelset er med bruseniche, og i soveværelset er der faste skabe.

Just foran ejendommen er der en stor plæne. I sommerhalvåret bliver det en helt naturlig forlængelse af boligen. I ejendommen finder I i øvrigt et fællesvaskeri.

I kommer til at bo ganske centralt i Odense. Det tager ikke lang tid at cykle til byens absolutte midtpunkt, og endnu kortere er der til de mange butikker og specialforretninger, som er med til at gøre Skibhuskvarteret så eftertragtet. I det hyggelige lokalmiljø ligger også en fantastisk bager, ligesom her er fine, grønne områder.

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: Døckerslundsvej 2D, st.. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 70-X0000033
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 4.4.2025



Adresse: Døckerslundsvej 2D, st.. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 70-X0000033
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

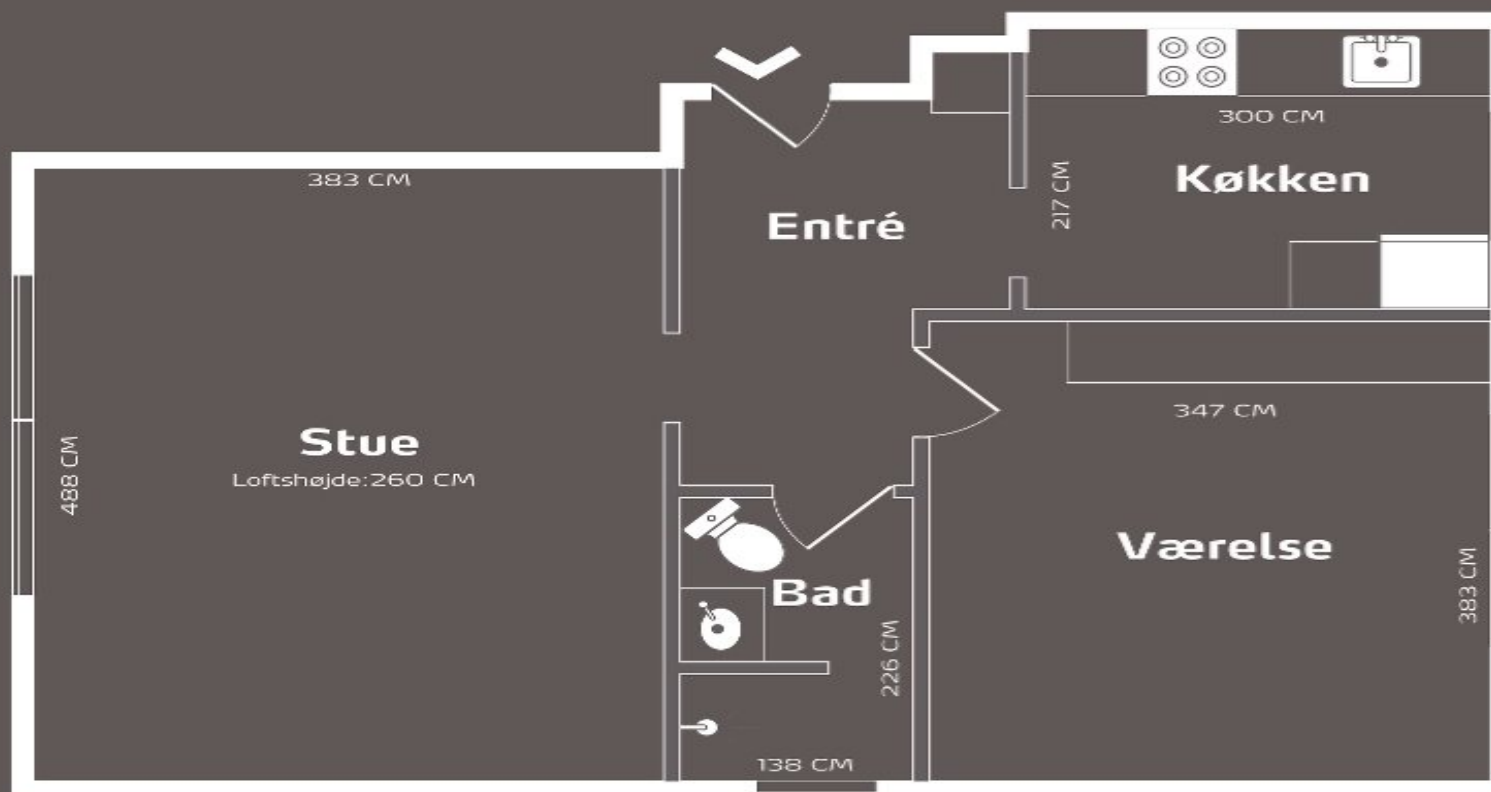
Dato: 4.4.2025



Adresse: Døckerslundsvej 2D, st.. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 70-X0000033
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 4.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Døckerslundsvej 2D, st.. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 70-X0000033
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 26h Marienlund Hgd., Odense Jorder
BFE-nr.: 299275
Ejerl.nr. 79
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.419.000,00
Grundværdi: 774.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.135.200,00
Grundlag for grundskyld: 619.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Bosch
type: Emhætte mærke: Gorenje
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Køle/Fryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 59 m²
Heraf tinglyst boligareal: 59 m²
BBR-boligareal: 66 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 59/9419
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 34.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende, Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.8.1893 Dok om brønd mv
19.10.1905 Dok om ejd skal bære navnet Døckerslund mv
23.1.1958 Byplanvedtægt
25.1.1962 anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
30.12.1977 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
30.11.1988 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for ejerforening.
27.10.1999 Tillæg til vedtægter.
14.6.2007 Vedtægter: Tillæg til vedtægter
Lokalplan - Karreen Skibhusvej - Døckerslundsvej - Carl Lundsvej og Vilhelminevej
Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan - Døckerslundsvej
Kommuneplan - Skibhusvej
Kommuneplan - Tolderlundsvej - Helsingborggade - Windelsvej - Skibhusvej - Egebæksvej
Kommuneplan - Døckerslundsvej - Skibhusvej - Sandhusvej - Kochsgade
Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: P-plads, kælderrum & loftsrum.

Fællesfaciliteter: Vaskeri & have.

Adresse: Døckerslundsvej 2D, st. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 70-X0000033
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Howden Forsikring

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.: 2.180,01

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det oplyste varmekonsum er i perioden 01.09.2022 - 31.08.2023. Sælger betaler kr. 657,- pr. måned i aconto varme og kr. 290,- 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 salgsoptillingens 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. ejerlejlighedsskema pkt. 5.4.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenet jf. §. 1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet 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

Husdyr:

Husdyr er ikke tilladt jf. administrator.

Adresse: Døckerslundsvej 2D, st. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 70-X0000033
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.789,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 3.529,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter Jf. administrator, ekskl. aconto	kr. 11.505,00	Evt. gebyr til forening/administrator for at registrere overdragelsen
Skadedyrsbækæmpelse 2025	kr. 105,02	I alt
Ydelse på fælleslån i ejerforening Jf. administrator	kr. 5.614,20	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. 26.542,74	

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.924 md./ 83.087 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.545 md./ 66.538 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: 4.4.2025. 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 henviser 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 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: Lejlighedens andel er kr. 28.885,34,- pr. 31.12.2024. De enkelte medlemmer hæfter personligt pro rata.
--	--

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	Anden lånetype	627.412,74	624.888,72	611.656,63	DKK	0,81	40.775,69	19,08	14.71			Nej	