

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 73, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 49-X0003187
Ejerudgift/md.: kr. 1.999

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Skønt rækkehus fra 2019 med fin historie

Det er i den gamle sukkerfabrik i Odense, at der i 2019 blev opført en flok lækre rækkehuse, der således gemmer på charmerende detaljer. Det ser man eksempelvis på facaden, som har buede finesser over døre og vinduer omme ved terrassen, hvilket giver et flot præg til de moderne løsninger. Stedet er udført i vedligeholdelsesfrie materialer og har gulvvarme i alle rum, og af flere fordele kan I se frem til en medfølgende parkeringsplads samt mulighed for at registrere gæsteparkering.

I det lyse og indbydende køkken-alrum finder I et klassisk, hvidt køkken med god plads til det lange spisebord. Rummet har direkte udgang til terrassen og et fantastisk lysindfald, der skaber en behagelig stemning og gør indretningen til en fornøjelse. På førstesalen har I endnu mere plads at samles på, for her venter der en rummelig stue, som ligesom køkken-alrummet vender mod syd.

I finder et værelse på begge etager, så hvad end I har behov for et hjemmekontor, eller I har en hjemmeboende teenager, er det rart med en adskillelse af de to værelser. På førstesalen finder I badeværelset i en god størrelse og med en bruseniche.

Den lille terrasse foran huset er en dejlig indledning til jeres ejendom, og her er der også et skur. Det er dog den sydvendte terrasse bag huset, I vil bruge de fleste timer på. Her har I både det lækre terrassemiljø og et stykke plæne, og så er det også heromme, at I rigtigt bemærker de charmerende detaljer.

Placeringen er herlig på det lukkede vænge, som ligger centralt i Odense C. I har under 300 meter til letbane, indkøb og busforbindelser, og skole og daginstitution kan I også gå til, hvis I har behov for disse. På cyklen kommer I hurtigt til Odense Station, og foretrækker I bilen, er der mindre end ti minutter til motorvejen. Samtidig er alle fornøjelser inden for kort rækkevidde med gågadens butikker og forskellige spisesteder tæt på såvel som Munkemose, sportsfaciliteter og meget, meget mere.

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 73, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 49-X0003187
Ejerudgift/md.: kr. 1.999

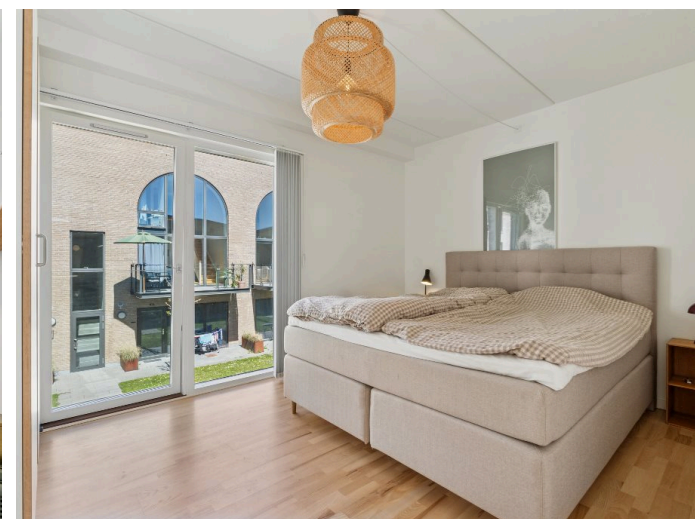
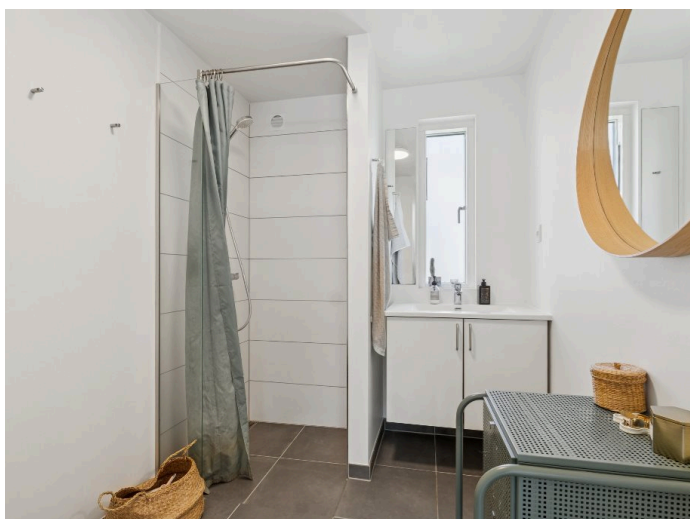
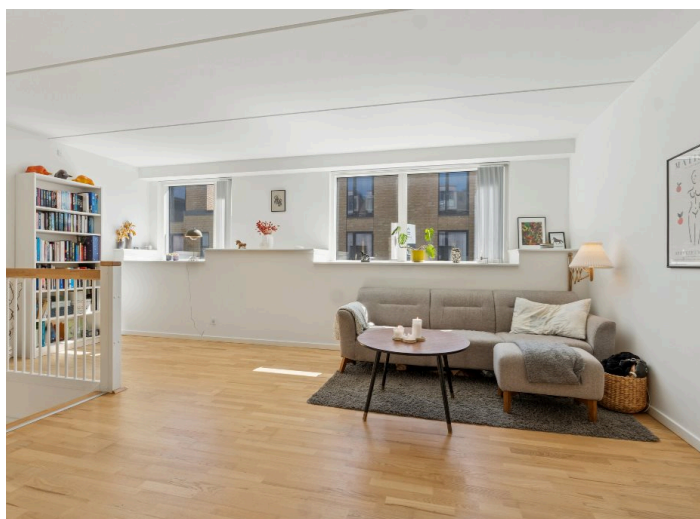
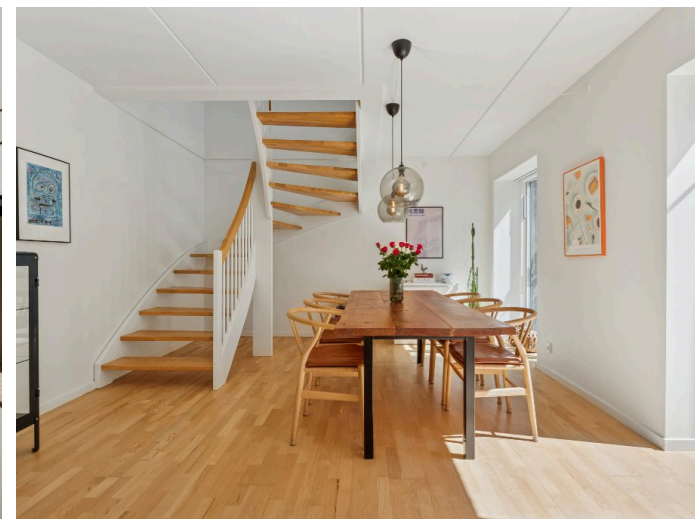
Dato: 2.6.2025



Adresse: Sukkervænget 73, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 49-X0003187
Ejerudgift/md.: kr. 1.999

Dato: 2.6.2025



Adresse: Sukkervænget 73, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

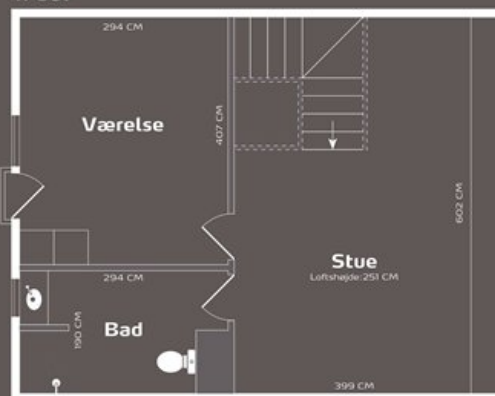
Sagsnr.: 49-X0003187
Ejerudgift/md.: kr. 1.999

Dato: 2.6.2025

Stueplan



1. Sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sukkervænget 73, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 49-X0003187
Ejerudgift/md.: kr. 1.999

Dato: 2.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1amb Vestermarken, Odense Jorder
BFE-nr.: 100168761
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.947.000,00
Grundværdi: 1.047.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.357.600,00
Grundlag for grundskyld: 837.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	121 m ²
- heraf vej:	9 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	2 m ²
-heraf Udhus	2 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

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.,
8.12.1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fæl- les brandmur mv og færdselsret mv 34_AU-H_546
12.7.2017 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen "Sukkerkvarteret" Roersvej, Odense
26.7.2017 Servitut om skure, hegn, fælles brandmure, fællesledninger, solcelleanlæg mv.
2.12.2019 Servitut om skure, hegn, fælles brandmure og fællesledninger mv.
Lokalplan, vedtaget - Sukkerkogeriet - Vesterbro 120 og Roersvej 38 - service og boliger
Kommuneplan, vedtaget - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan, vedtaget- Vesterbro
Kommuneplan, vedtaget - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Kommuneplan, forslag- Forslag til Kommuneplan 2024-2036
Kommuneplan, forslag- Vesterbro
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sukkerkvarteret
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Kogeplade mærke: Bosch
type: Ovn mærke: Bosch
type: Køl/Fryseskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Bosch
type: Tørretumbler mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sukkervænget 73, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 49-X0003187
Ejerudgift/md.: kr. 1.999

Dato: 2.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB 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.: 4.307,95

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2010

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.

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 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.

Forureningsstatus:

Udgået før kortlægning. Det bagerste stykke af haven på matriklen er omfattet af områdeklassificering. Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Parking:

Der medfølger parkeringsplads/licens jf. sælger.

Bevaringsværdi:

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

Forsikringsforhold:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sukkervænget 73, 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 49-X0003187
 Ejerudgift/md.: kr. 1.999

Dato: 2.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.023,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.774,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring LB Forsikring, jf. sælger	kr. 2.336,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 96,34	Gebyr for notering af ejerskifte inkl. moms til grundejerforeningen
Renovation Jf. taksblad 2025, Odense Renovation	kr. 2.792,00	I alt
Grundejerforening, medlemsbidrag 2025 jf. administrator	kr. 1.963,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforening m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.985,10	

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.467 md./ 197.603 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.202 md./ 158.423 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: 2.6.2025. 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: Sukkervænget 73, 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 2.995.000

 Sagsnr.: 49-X0003187
 Ejerudgift/md.: kr. 1.999

Dato: 2.6.2025

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:

Ingen

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.620.659,73	1.620.659,73	1.620.659,73	DKK	3,01	58.190,42	25,50	2.26	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.