

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, st.. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 49-X0002452
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Lækker lejlighed i hjertet af Odense.

Nu kan denne lækre og indbydende lejlighed i hjertet af Odense blive din. Ejendommen er bygget i 2019, og du kan derfor se frem til et hjem i høj kvalitet.

Du får et flot køkken, en dejlig stue og et soveværelse foruden et badeværelse. Foran lejligheden har du adgang til en privat terrasse, hvor du kan nyde solen. Der medfølger desuden en parkeringsplads og så er det tilladt at have husdyr.

Det lyse og indbydende opholdsrum forener stue og køkken på fineste vis, og du kan se frem til et skønt lysindfald takket være de store vinduespartier. Køkkenet er stilrent og enkelt med hvide elementer, og der er god plads til et spisebord nærvæd, mens sofaen kan placeres ved vinduet. Soveværelset er velfungerende med plads til en dobbeltseng og et klædeskab til garderoben. Også badeværelset er optimalt udnyttet med en stor bruseniche og en vaskesøjle. På en varm sommerdag er det oplagt at trække ud på terrassen, hvor du kan nyde solen under åben himmel.

Lejligheden er placeret i en form for baggård, så selvom beliggenheden er yderst central er her roligt og fri for støj. Med den centrale placering i byen får du dermed også ganske kort afstand til alt, hvad du kunne ønske dig af de mange tilbud i form af indkøbsmuligheder, butikker og spisesteder.

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, st.. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 49-X0002452
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

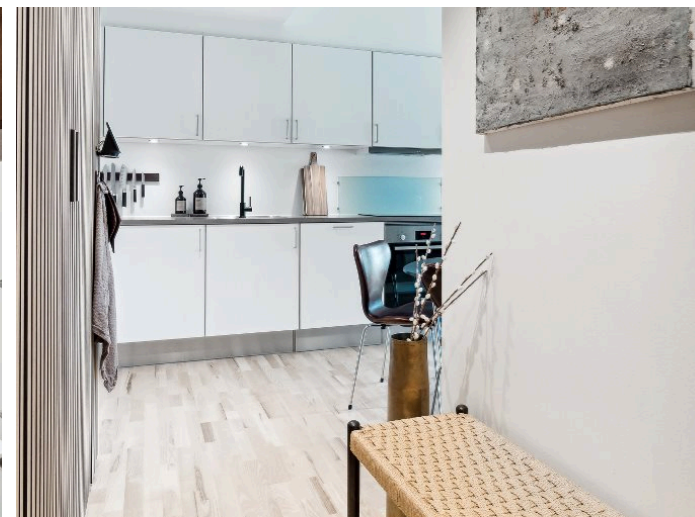
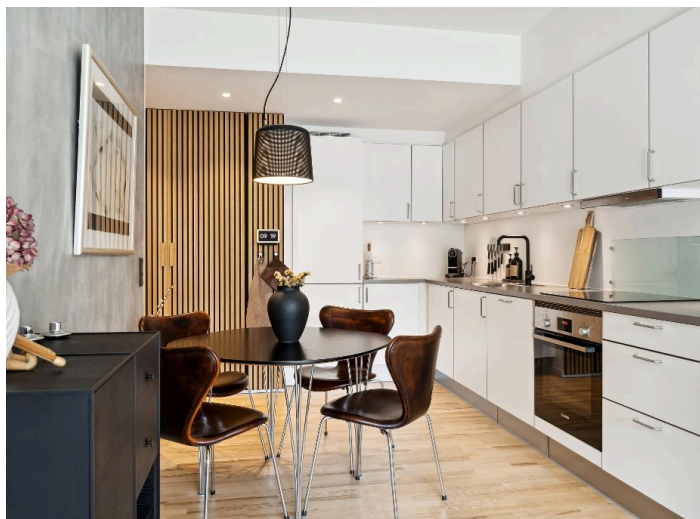
Dato: 29.4.2025



Adresse: Sukkervænget 42, st.. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 49-X0002452
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

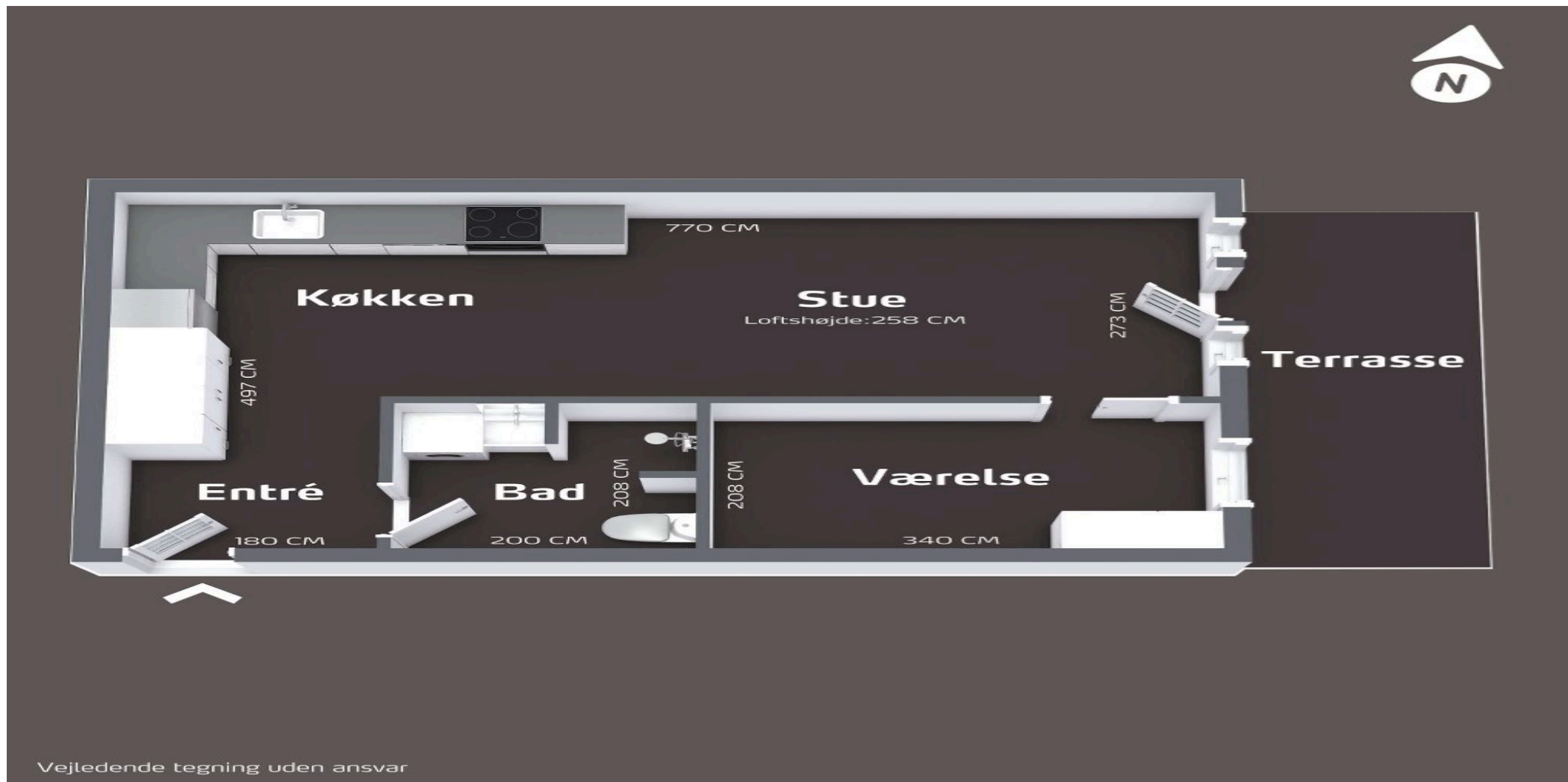
Dato: 29.4.2025



Adresse: Sukkervænget 42, st.. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 49-X0002452
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 29.4.2025



Adresse: Sukkervænget 42, st.. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 49-X0002452
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense Kommune
Matr.nr.: 1AHO Vestermarken, Odense Jorder
BFE-nr.: 100312267
Ejerl.nr. 16
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyning
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1899

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.110.000,00
Grundværdi: 566.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 888.000,00
Grundlag for grundskyld: 452.800,00

* 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: Silverline
type: Induktion mærke: Bosch
type: Indbygningsovn mærke: Bosch
type: Køle/fryseskab mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 47 m²
Heraf tinglyst boligareal: 47 m²
BBR-boligareal: 51 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal: 47,00 / 2.859,00
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

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
27.5.2021 VEDTÆGTER For Ejerforeningen Sukkertoppen CVR-nr. 42292214
(Ejerforeningen)
Lokalplan: Sukkerkogeriet - Vesterbro 120 og Roersvej 38 - service og boliger
Kommuneplan: Vesterbro
Kommuneplan: Planstrategi 2008, 2011, 2015 & 2019
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Sukkervænget 42, st.. 4., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 49-X0002452
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice. Policenr.: 53982523/ 41468

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.500,00 Forbrug: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen suppl. varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Sælger indbetaler varme a/c kr. 250,- 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 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 tilladt. Udlejning må kun ske efter reglerne i vedtægternes § 30. Ejerforeningens bestyrelse skal informeres senest ved lejeforholdets begyndelse. Ejerforeningen har rettigheder over for en evt. lejer efter reglerne i vedtægternes § 24. Husdyr: Husdyr tilladt. Der må holdes to katte eller én 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.

Husdyr:

Husdyr er ikke tilladt.

Forsikringsforhold:

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.

Lettere forening:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sukkervænget 42, st.. 4., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.695.000

 Sagsnr.: 49-X0002452
 Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.528,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.581,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 11.022,00	Ejerskifte foreningen
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.131,80	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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.392 md./ 112.709 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.522 md./ 90.263 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: 29.4.2025. 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, st.. 4., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 49-X0002452
 Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 29.4.2025

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:

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
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,80			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til depotrum i kælderens og en parkeringsplads.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.