

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: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 49-X0002950
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Hyggelig kvistlejlighed i hjertet af Odense

En mere central beliggenhed i Odense end denne på Vindegade 114 bliver svær at finde. Her er I tæt på alle byens herligheder inden for kultur, gastronomi, naturskønne ånehuller og offentlige transportmuligheder. Alligevel er omgivelserne meget rolige. Inden døre venter en fremragende planløsning, der råder over hele tre værelser, et badeværelse og et køkken i åben forbindelse med stuen. Endelig vil I elske altanen, som er en sjældenhed i denne prisklasse.

Køkkenet er flot og velholdt, og her er fint med plads til hverdagskøkkens genialiteter. Der er åben forbindelse ind til den hyggelige stue med et charmerende kvistvindue, ligesom det er via køkkenet, I tilgår altanen.

Hver af de tre værelser har ligeledes et kvistvindue, der bidrager med lige dele lys og stemning. Endelig får I et pænt badeværelse med bruseafsnit og plads til vaskefaciliteter.

Den fine, lille altan bliver et trækplaster i de lune måneder, hvor solen skinner i mange timer hver dag. Her kan I stille et cafésæt, og for foden af ejendommen er der privat parkeringsplads samt til pladser til gæster.

Med en så central beliggenhed i H.C. Andersens by er der ikke langt til noget som helst. Byens usædvanligt brede udbud af spisesteder, nichebutikker, festivaltilbud og andre kulturelle events ligger lige om hjørnet og venter på at blive udforsket. Derudover finder I gode skoler og daginstitutioner i nærområdet foruden indkøbsmuligheder, fitnesscentre og naturligvis bus, letbane og Odense Banegård, som alt sammen nås til fods.

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: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 49-X0002950
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

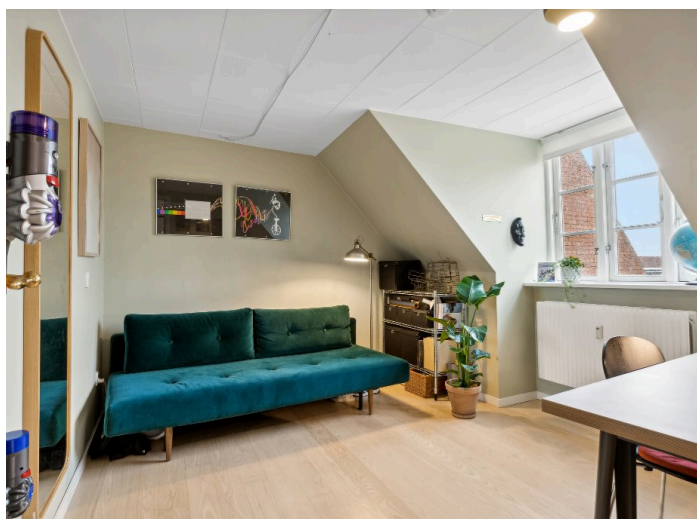
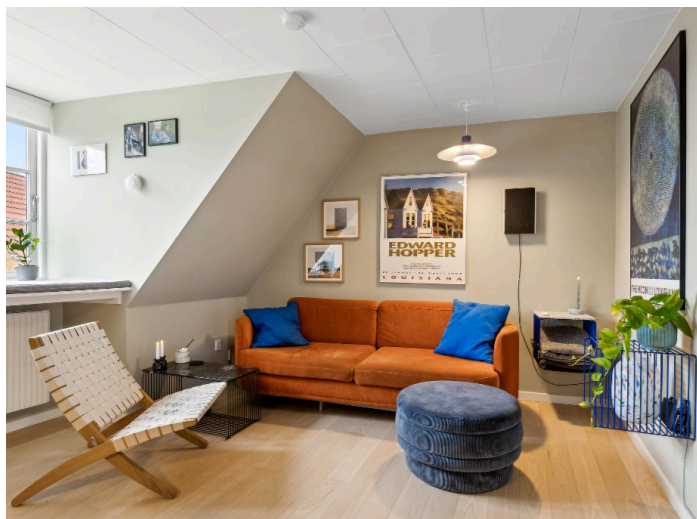
Dato: 11.4.2025



Adresse: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 49-X0002950
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

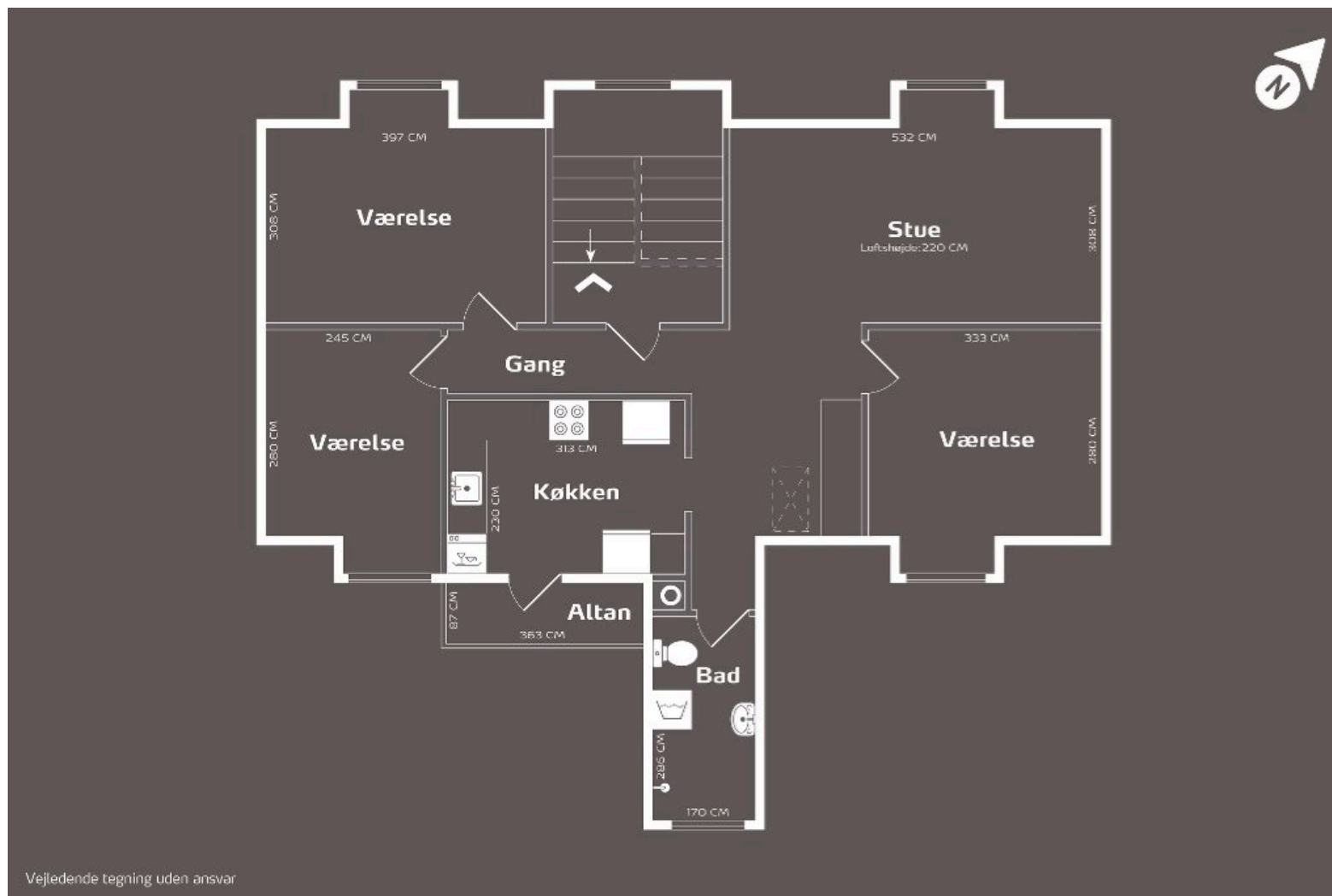
Dato: 11.4.2025



Adresse: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 49-X0002950
 Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 11.4.2025



Adresse: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 2.095.000

 Sagsnr.: 49-X0002950
 Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

 Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Odense
 Matr.nr.: 1032b Odense Bygrunde
 BFE-nr.: 297215
 Ejerl.nr. 5
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Vandcenter Syd
 Vej: Offentlig vej og privat fælles vej
 Kloak: Offentlig kloak
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

 Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.079.000,00
 Grundværdi: 1.159.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.663.200,00
 Grundlag for grundskyld: 927.200,00

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

Tilbehør:

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

 type: Induktionskomfur mærke: Gorenje bemærkninger: Den er defekt med en periodisk fejl
 type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
 type: Emhætte mærke: Siemens
 type: Køleskab mærke: Electrolux
 type: Fryseskab mærke: Scan Domestic
 type: Vandhane med kogende vand mærke: Grohe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

 Tinglyst areal: 85 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 85 m²
 BBR-boligareal: 85 m²

Ejerforeningsforhold

 Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal
 Tinglyst fordelingstal: 85/356
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 35.000,00
 I form af: Byrde lyst pantstiftende, Andet

 Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

 5.5.1934 Dok om fælles brandmur/gavl mv
 18.1.1980 Dok om færdselsret mv
 18.2.2003 Dok om privat fælles vej mv
 4.9.2003 Dok om gennemkørsel, vej mv
 20.8.2004 Vedtægter for Ejerforeningen Vindegade 114
 Lokalplan - Karreen mellem Vestergade/Vesterbro, Vindegade og Pantheonsgade
 Lokalplan - Skilte og facader - Temalokalplan
 Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
 Kommuneplan - Vindegade
 Kommuneplan - Vestre Stationsvej
 Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Delt kælderrum, overdækket cykelskur, tørrerum i kælderen og hver lejlighed har sin egen p-plads. Der er 2 gæsteparkering, som ikke må bruges permanent.

Fællesfaciliteter: Fællesvaskeri med vaskemaskiner og tørretumbler.

Adresse: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.095.000Sagsnr.: 49-X0002950
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.608,42

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 1.055,- pr. måned i aconto varme og 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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt f. pkt. 5.1 i ejerlejlighedsskema.

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 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.

Udtræden af spildevandsforsyning:

Ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Husdyr:

Husdyr er ikke tilladt jf. administrator.

Bevaringsværdi:Ejendommen har kategori 6 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Adresse: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 2.095.000

 Sagsnr.: 49-X0002950
 Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 11.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.482,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.285,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	14.450,00
Fællesudgifter Ekskl. aconto - Jf. administrator	kr. 20.220,00	Gebyr til administrator ved ejerskifte jf. pkt. 1.6 i ejerlejlighedsskema	kr.	1.500,00
Skadedyrsbekæmpelse 2024	kr. 57,41	I alt	kr.	2.110.950,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.044,73	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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.666 md./ 139.995 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.345 md./ 112.134 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: 11.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Vindegade 114, 3., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 49-X0002950
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 11.4.2025

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:

Der er to fælleslån i ejerforeningen.

Det ene lån har ejerne allerede betalt deres andel af.
På generalforsamlingen den 25/6-24 blev det besluttet, hvilke renoveringsopgaver det andet lån skal bruges til. De nuværende ejere har indtil videre betalt 14.325,84 kr. ud af en samlet anslået andel på 116.129 kr.

Ejerlejligheden hæfter for ejerforeningens samlede fællesgæld i forhold til sit fordelingstal.