

Salgsopstilling

Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Guldbergsvej 8, 1. th - en lejlighed, der med sine 80 veludnyttede kvadratmeter, tilbyder en indbydende atmosfære og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og behagelig. Denne lejlighed er ideel for singlen eller parret, der værdsætter æstetik, funktionalitet og byens pulserende liv.

Lejligheden byder på en gennemtænkt planløsning, hvor rummene er fordelt på en måde, der sikrer et naturligt flow og god udnyttelse af pladsen. Opdelingen af boligen indeholder et stort soveværelse, en rummelig stue og en separat spise-stue. Den dobbelte franske dør samler stuen og spise-stuen på smukkeste vis, og skaber en fornemmelse af både rummelighed og hygge. De mange originale detaljer er bevaret og smukt integreret med moderne elementer, hvilket skaber en unik og indbydende atmosfære.

De to altaner er en sjælden luksus, der inviterer til afslapning og socialisering under åben himmel. Her kan du nyde solens stråler fra morgen til aften og skabe din egen lille oase midt i byen.

Det store badeværelse er en sand perle med sine lyse klinker, rå murstensvæg og moderne badeværelsesmøbel, der tilsammen skaber en følelse af luksus og velvære.

Hele lejligheden er udstyret med flotte gulve, der komplementerer boligens æstetik og bidrager til en varm og indbydende atmosfære. Med fælles parkeringsplads i baggården er hverdagens logistik ligeledes gjort nem og bekvem.

Beliggende tæt på Odense Friskole, er denne lejlighed perfekt for dem, der ønsker at kombinere bylivets fordele med en rolig og børnevenlig omgivelser. Uanset om du er til kulturelle oplevelser, shopping eller hyggelige cafébesøg, så er alt inden for rækkevidde.

Gør drømmen til virkelighed og skab dit nye hjem på Guldbergsvej 8, 1. th - en lejlighed, der med sin charme og komfort, vil være rammen om mange gode stunder.

Vigtig information:

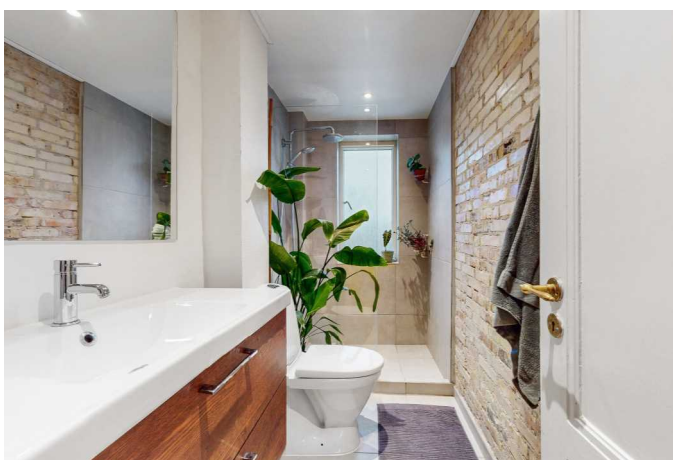
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kim Hougaard

Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

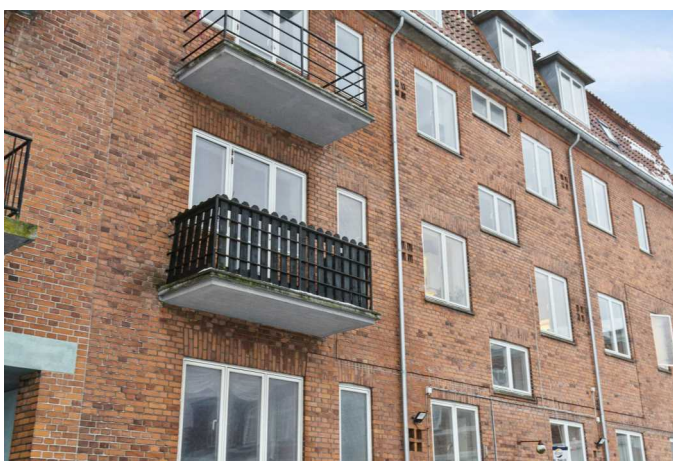
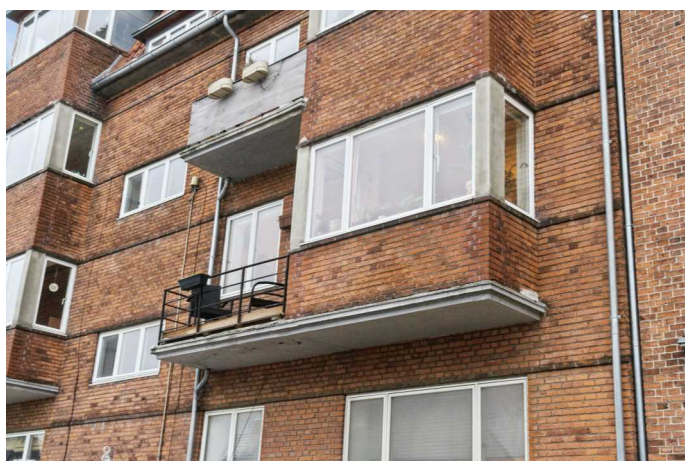
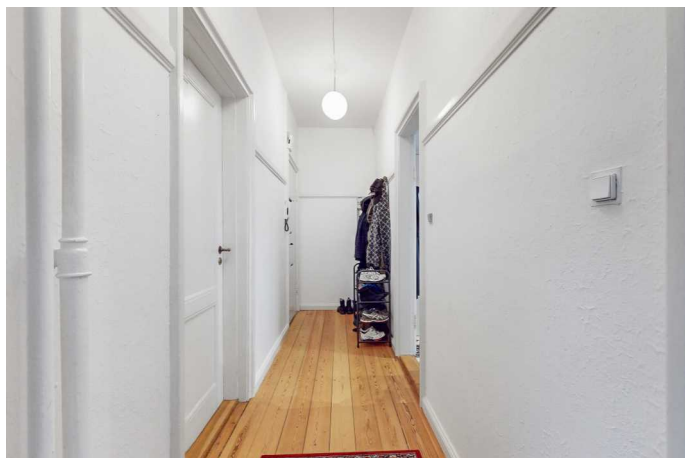
Dato: 19.04.2024



Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000

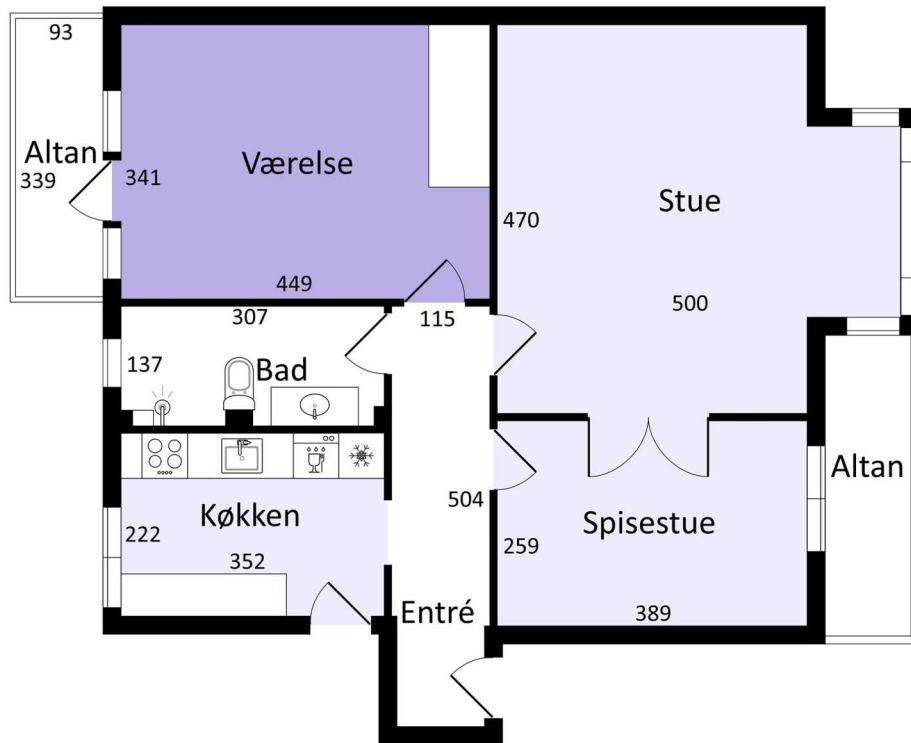
Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

Dato: 19.04.2024



Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	2 bn Hunderup, Odense Jorder
BFE-nr.:	287727
Ejerl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.194.000 kr.
Grundværdi:	1.245.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.755.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	996.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	72 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	70/655
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Reventlowsvej - Drewsensvej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.03.1927 lbnr. 917786-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.02.1933 lbnr. 917787-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 03.07.1933 lbnr. 917788-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 25.09.1971 lbnr. 6970-34 Tillægstekst Lejekontrakt med Odense Friskole Akt 34_I-B_586
Nr. 5 lyst d. 31.01.1972 lbnr. 853-34 Tillægstekst Dok om skolepavillon Akt 34_I-B_586
Nr. 6 lyst d. 08.05.2006 lbnr. 43469-34 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Guldbergsvej 8 Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 34_I-B_586

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads - Fælles (Først til mølle)
Fællesvaskeri (mod betaling)
Op til flere tørrerum

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Protector forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.585

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 1.175 pr. kvartal til varme

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅET

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
5.677	Kontantpris/udbetaling	1.995.000
8.952	Tinglysningsafgift af skødet	13.850
30.732	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
100	I alt	2.010.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

45.461

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.417 md./ 137.004 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.120 md./ 109.434 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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/landingsside>

Adresse: Guldbergsvej 8, 1. th., 5000 Odense C
Kontantpris: 1.995.000

Sagsnr.: SU-0016-8466
Ejerudgift/md.: 3.788

Dato: 19.04.2024

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:
Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 236.738 jf. sælger

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.