

Salgsopstilling

Adresse: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i Odense centrum med 50 meter til gågaden og den nye letbane, der kører hele vejen til universitet og hospitalet, venter jer på Klostervej 21, 1.tv en charmerende herskabslejlighed, hvor gamle flotte detaljer er bevaret med respekt for lejligheden.

I bydes indenfor i den lyse og højloftet fordelingsentré med plads til at smide overtøjet, inden I bevæger jer videre ind i lejligheden, der tæller stue en suite, et soveværelse, badeværelse og køkken. Turen går ind i det herlige køkken, der med sine gode plads sikrer jer fornem bordplads, når hverdagens livretter skal kreeres, ligesom det heller ikke bliver et problem med opbevaringsplads.

Herfra tages I med videre ind i lejlighedens stue en suite, der med lyset bragende ind gennem vinduerne, de gamle stukdetaljer og lyse indretning skaber en helt særlig stemning og danner naturligt lejlighedens hjerterum. Her kommer I hverken til at mangle plads til lækkert spiseområde, hvor venner kan inviteres over på middage eller hyggelig sofastue, hvor weekenden kan nydes på langs.

Soveværelset, byder som resten af lejlighed på rummelighed og skønt lysindfald, hvor der både er plads til at indrette sig med dobbeltseng, skrivebord samt mulighed for den store garderobe. Når sommeren banker på, kan I fra soveværelset tilgå den hyggelige altan, hvor morgenkaffen kan tages med ud og nydes. Sidst er badeværelset med separat brus og fin plads.

Til lejligheden er desuden et loftrum til ekstra opbevaring samt mulighed for parkering i gården.

Når I flytter ind her på Klostervej 21, får I nem adgang til alt, I behøver - både til hverdag og fest. Indkøb klares få minutters gang fra hoveddøren, og et bredt udvalg af lækre take-away steder kan nås, fra I træder ud ad døren. Hertil har I blot 6 minutters cykeltur til Odens Havnebad hvor varme sommerdage kan nydes.

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.

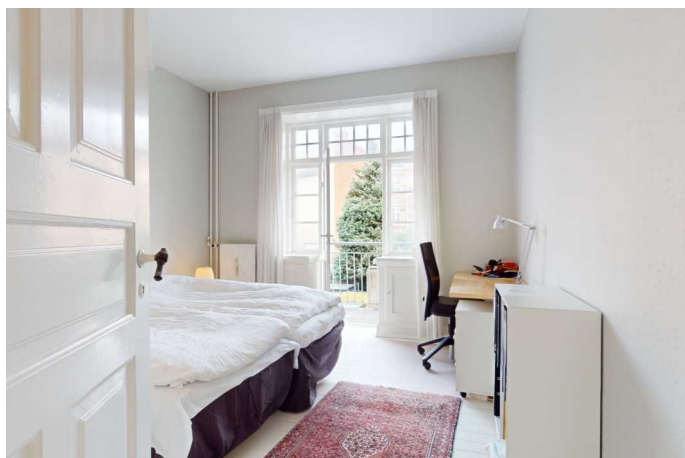
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000

Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

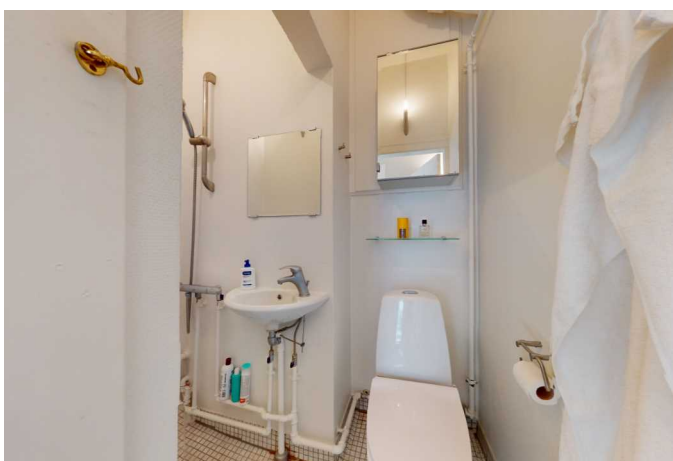
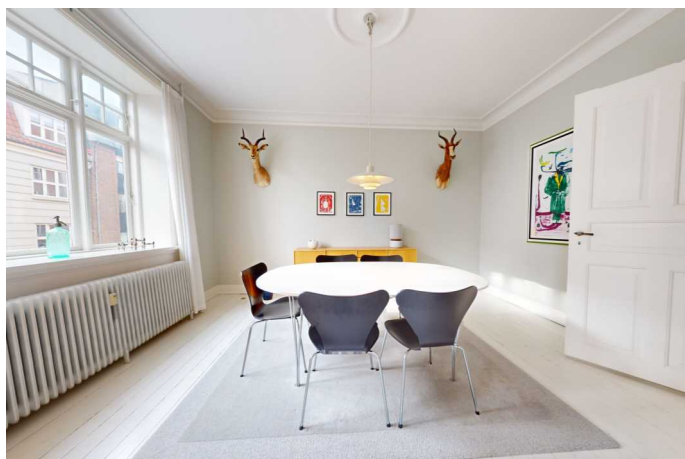
Dato: 19.04.2024



Adresse: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000

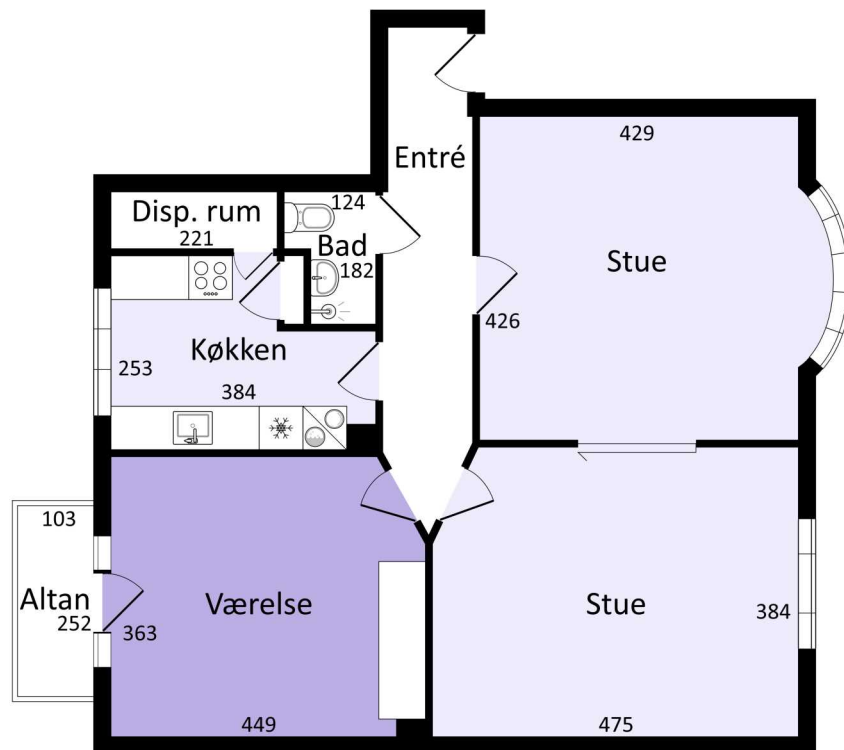
Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

Dato: 19.04.2024



Adresse: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000

Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1161 al Odense Bygrunde
BFE-nr.: 298970
Ejerl.nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1913/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.214.000 kr.
Grundværdi: 1.200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.771.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 960.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vestfrost køleskab
Bosch vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 77 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 77 m²
BBR-boligareal: 84 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 6/73
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 09.11.1885 lbnr. 911580-34 Tillægstekst Dok om brølægning af Klostervej rette nr. 47/265
Nr. 2 lyst d. 08.01.1906 lbnr. 911581-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 30.11.1914 lbnr. 911582-34 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 30.11.1914 lbnr. 911583-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 5 lyst d. 30.11.1914 lbnr. 911584-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
Nr. 6 lyst d. 28.06.1993 lbnr. 31158-34 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 34_E-B_451
Nr. 7 lyst d. 09.11.2007 lbnr. 86103-34 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening Filnavn: 34_E-B_451

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum
Cykelkælder
Parkering - Privat

Adresse: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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.: 7.171 Forbrug: Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 01-04-2021 - 31-03-2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto kr. 1600 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000

Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
5.472	Kontantpris/udbetaling	2.575.000
9.033	Tinglysningsafgift af skødet	17.350
10.608	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
56	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
	I alt	2.598.175

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

25.169

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.701 md./ 176.417 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.745 md./ 140.934 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: Klostervej 21, 1. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: 2.575.000

Sagsnr.: SU-0014-6766
Ejerudgift/md.: 2.097

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:
--	---------------------------------

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 salgsoptilling, 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 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.

Forsikringsforhold:
Klausuler
1: Svamp og insekt – vinduer. Forsikringen dækker ikke svampe- og insektskade i vinduer og døre på grund af alder og stand. Der er aftalt, at de kan ringe når vinduer er fikset og malet.
1: Stormskade Forsikringen dækker ikke stormskade der opstår i, eller udbreder sig fra: Tagbelægning da der mangler binder samt understrykning. Der er aftalt at de ringer når det er fixet, så vil jeg komme igen