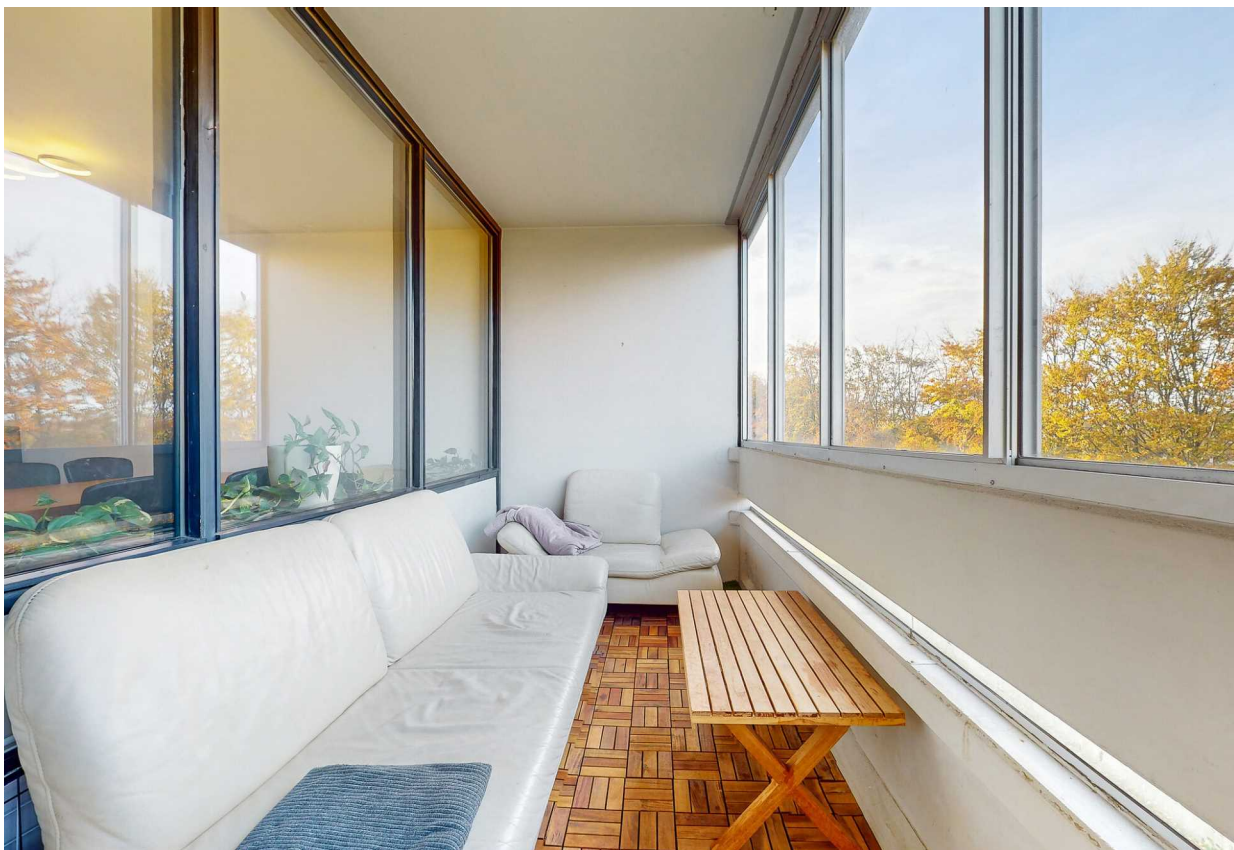


Salgsopstilling

Adresse: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Beliggende i et af Odenses mest attraktive kvarter, venter jer her på Floravænget 25, 2.th denne moderne og indflytningsklare 3-værelses lejlighed med lukket altanmiljø og udsigt til grønt og natur.

Med sin centrale beliggenhed dækkes I godt ind på alle de hjemlige rammer. Blot få minutter fra hjemmet finder I alle hverdagens fornødenheder - herunder indkøbsmuligheder, stisystemer, offentlig transport og det fynske motorvejsnet. Herudover er der ved ejendommen både gode parkeringsforhold, legepladser og kort afstand til flere grønne områder.

Lejligheden fremstår totalt nyrenoveret og indflytningsklar fra sensommeren 2022. Med sin veldisponeret planløsning fordelt på 79 veludnyttede kvadratmeter tæller lejligheden en åben entré, et dejligt soveværelse, et åbent og lækkert køkken-miljø med Ikea-elementer fra 2022, der er placeret i forbindelse med det rummelige stueareal, med spise- og opholdsstue i ét. Dog kan dette afskærmes via parti med franske døre. Fra stuen har I udgang til den hyggelige "udsigts-altan" i glas.

Midtfor i lejligheden er det lækre badeværelse med gulvvarme og egne vaskefaciliteter, istandsat i 2022 - Slutteligt og ved siden af, venter jer endnu et godt værelse i en fornuftig størrelse, samt med god og indbygget skabsplads.

Den velfungerende ejerforening tilbyder gode fællesfaciliteter i form af bl.a. vicevært, cykelkælder, vaske-/tørrekælder og brugsræt til eget kælderrum med plads til opmagasinering. Alt i alt får I en "100% køreklar" lejlighed i et yderst attraktivt kvarter, hvor både unge familier, ældre og studerende frit bor sammen.

Lejligheden er pt. udlejet gennem Airbnb med stor indtjening. Hvis køber ønsker at fortsætte med det, kan det nemt gøres ved at oprette en profil.

Book en fremvisning allerede i dag!

Vigtig information:

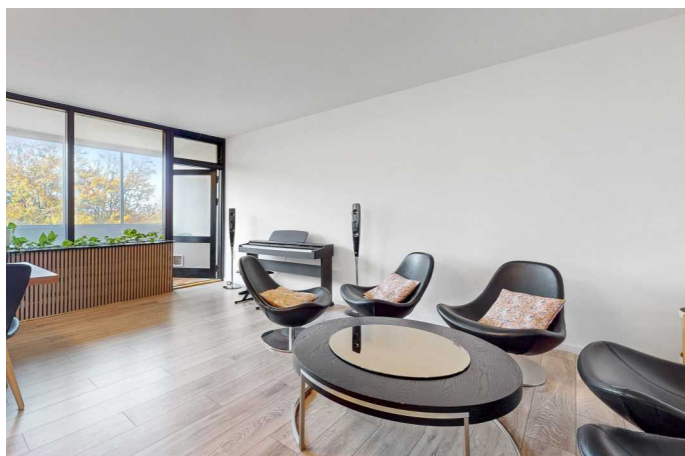
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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.

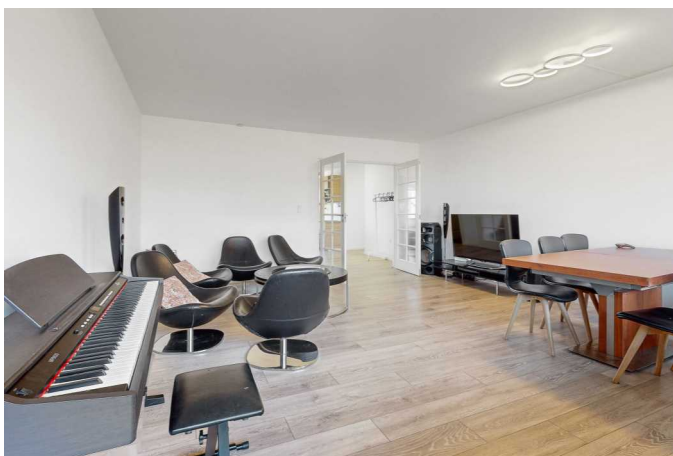
Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

Dato: 14.06.2024



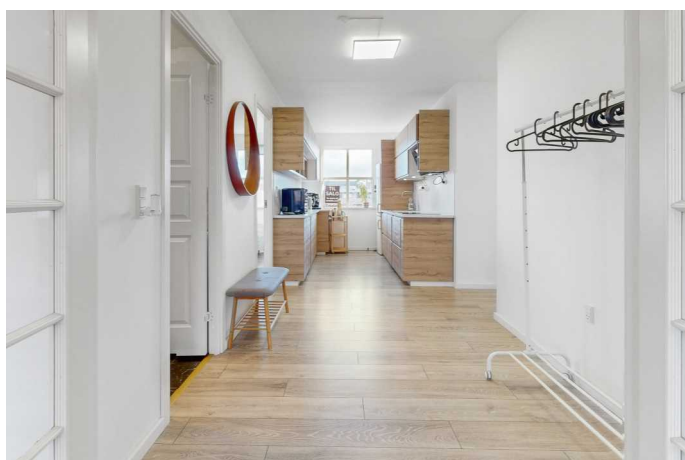
Stue



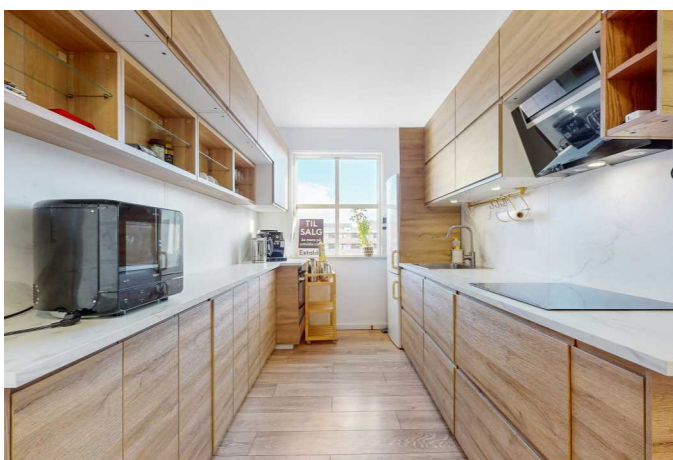
Stue



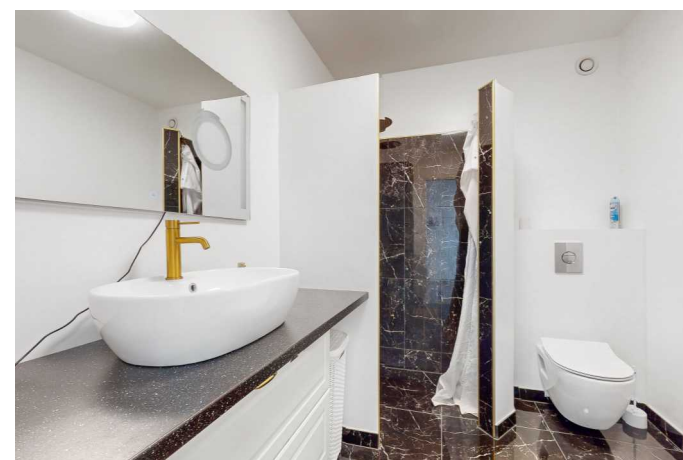
Spisestue



Gang



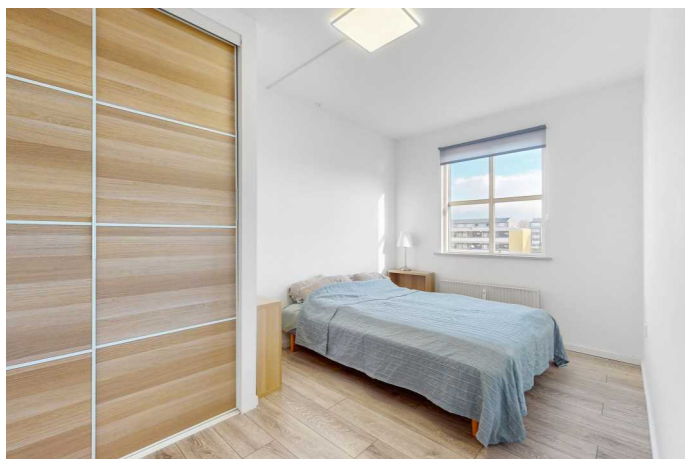
Køkken



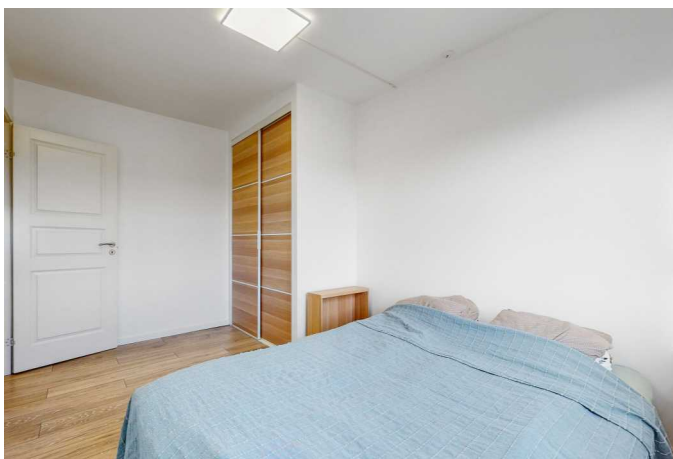
Badeværelse

Adresse: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

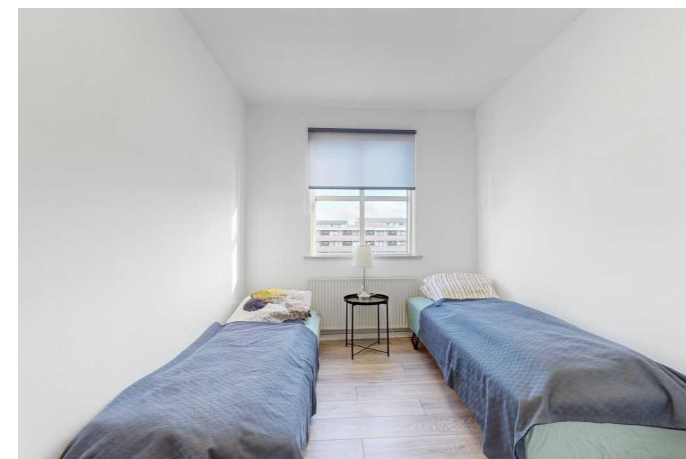
Dato: 14.06.2024



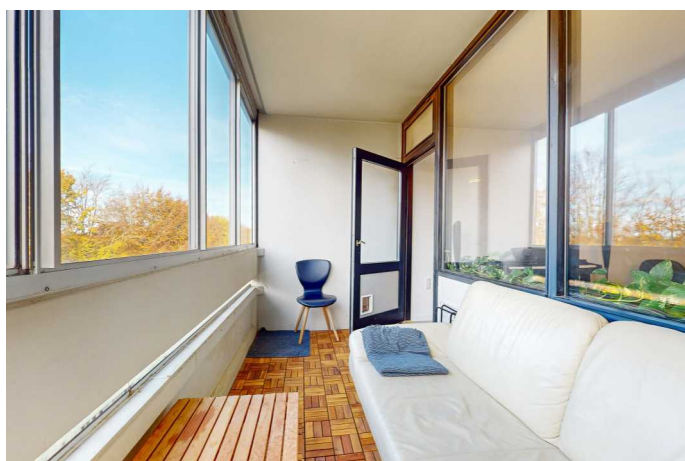
Soveværelse



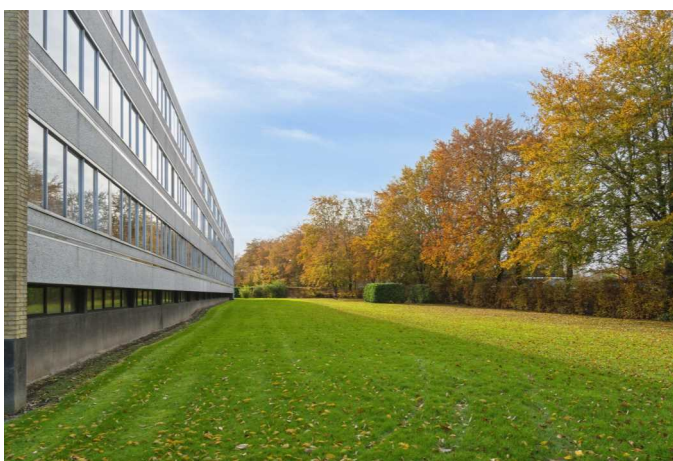
Soveværelse



Soveværelse



Altan



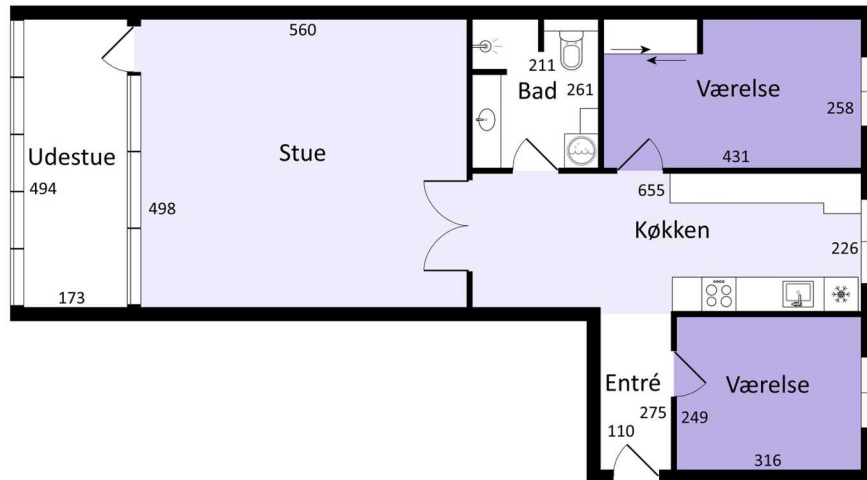
Gårdmiljø



Facade

Adresse: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 1 cbd Kristiansdal Hgd., Dalum m.fl.
BFE-nr.: 287113
Ejerl.nr.: 130
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.093.000 kr.
Grundværdi: 454.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 874.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 363.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab: Electrolux
Emhætte: Ikea
Kogeplade: Ikea
Ovn: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 86 m²
Heraf tinglyst boligareal: 86 m²
BBR-boligareal: 79 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 86/12393
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 36.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
Nr. 1 lyst d. 01.10.1968 lbnr. 13256-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, evt tilbageskødning, vedr 1A Filnavn: 34_AC-H_159
Nr. 2 lyst d. 12.01.1977 lbnr. 690-34 Tillægstekst Byplanvedtægt, vedr 1A, 1CBP, 52C, 1CDO 1CFB, 1CFQ Filnavn: 34_G-H_96
Nr. 4 lyst d. 31.08.2021 lbnr. 1013225001 Filnavn: 5ecb746f-2376-44a5-a265-77b6dbd2c4e4
Nr. 5 lyst d. 12.09.2023 lbnr. 1015112294 Filnavn: bc5d97a6-6c3b-4486-b958-89c623064a92

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

Lokalplan:

Område ved Dalumgård nord for den projekterede motorvej og øst for Heliosvænget og Kielshusvej

Kommuneplan:

Kommuneplan 2020-2032
Dianavænget

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads (privat)
Fællesvaskeri (mod betaling)
Mødelokale

Adresse: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos

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.: 7.200

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 600 pr. måned til varme

Der betales aconto kr. 250 pr. måned til 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: Energimærke C.

Adresse: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.459	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	2.070	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Ejerforening	kr.	19.965	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Fælleslån	kr.	4.296	I alt	kr.	1.457.050
Gebyr administration, fælleslån	kr.	240	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	21			
Ejerudgift i alt 1 år		31.052			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.299 md./ 99.587 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.629 md./ 79.549 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: 14.06.2024
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: Floravænget 25, 2. th., Dalum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: SU-0014-1901
Ejerudgift/md.: kr. 2.588

Dato: 14.06.2024

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. 30.000
--	--

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 forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.