



Juelsgade 25, st..  
5000 Odense C

---

KØBSPRIS	1.599.685
BOLIGAFGIFT	3.050
BOLIGAREAL	115 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	
BYGGEÅR	1919
SAGSNUMMER	3641000007
EJENDOMSTYPE	Andelsbolig
ENERGIMÆRKE	D

---

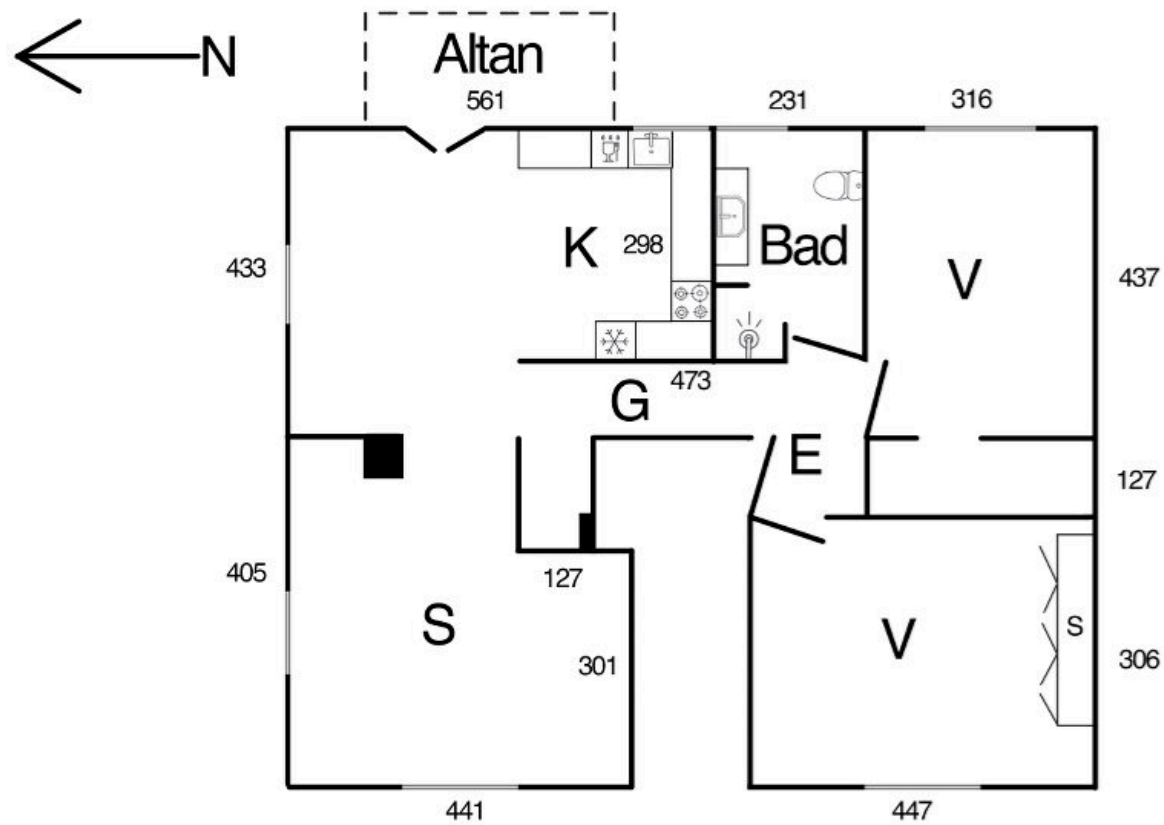
**PROAD**  
Smallegade 54, 1.  
2000 Frederiksberg  
[www.proad.dk](http://www.proad.dk)

**PROAD**  
Property Advisers

Adresse: Juelsgade 25, st., 5000 Odense C  
Kontantpris: 1.599.685

Sagsnr.: 3641000007  
Boligydelse/md.: 3.050

Dato: 14.3.2025



## Salgsopstilling

Adresse: Juelsgade 25, st., 5000 Odense C  
Købspris: 1.599.685

Sagsnr.: 3641000007  
Boligydelse/md.: 3.050

Dato: 14.3.2025



### Beskrivelse af andelsboligen:

Denne skønne andelsbolig rummer 115 veludnyttede m2. Her bliver du budt velkommen indenfor med en praktisk entré, der fungerer som fordelingsgang til hele lejligheden. Herfra har du blandt andet adgang til 2 store rummelige værelser, det ene med "Walk in Closet". Dertil har du også adgang til boligens moderne og lyse køkken/alrum med udgang til altan og den hyggelige fælles have. Fra alrummet har du adgang til lejlighedens store og rummelige stuemiljø. Boligens badeværelse er flot og blev i 2020 nyetableret med gulvvarme, samt et stort skabssortiment som skaber en flot harmoni i rummet med de pæne klinker.

Denne perfekt indrettede andelsbolig på Juelsgade 25 st. ligger på en utrolig attraktiv placering midt i Skibhuskvarteret. Der er kort afstand til hverdagens fornødenheder, med bl.a. banegården i gåafstand og derfor nem adgang til offentlig transport. Derudover har du indkøbsmuligheder, samt et skønt havnemiljø, med mulighed for at hoppe i havnebadet, når vejret tillader det.

Boligen indgår i en god og veldrevet andelsforening. Til boligen er der et fælles skur til cyklerne osv. Til lejligheden hører der også fælles vaskefaciliteter. I kælderen er der et praktisk fællesværksted. Der tilhører yderligere et stort kælderrum til lejligheden. Ejendommen har fået skiftet taget samt nye vinduer og facade.

**BEMÆRK** - Den nuværende andelspris er anslået, og kan variere i op/nedadgående retning, når endelig regnskab incl. balance m.v. modtages fra andelsforeningen.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Torben Lund

Adresse: Juelsgade 25, st., 5000 Odense C  
Købspris: 1.599.685

Sagsnr.: 3641000007  
Boligyldelse/md.: 3.050

Dato: 14.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 1IN Åløkkegård Hgd, Odense Jorder  
BFE-nr.:  
Opført/ombygget år: 1919 / 1989  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering  
Pr.: 21-11-2023  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 4.200.000,00  
Energimærkning: D  
Fællesfaciliteter: Have, vaskefaciliteter og værksted

Andelsboligen  
Må benyttes til: Beboelse  
Andelnr: 1  
Fordelingstal vedr. formuen: 33/100  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 52.452/148.476  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens  
fordeling: Vand/renovation fordeles efter antal personer i  
lejlighederne og varme efter antal  
kvadratmetre  
Brugsret: Stort kælderrum

Arealer: \*  
Boligareal ifølge BBR: 115 m<sup>2</sup>  
Andre arealer ifølge BBR: 0 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre  
anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

07.10.19 Dok om bebyggelse  
11.11.19 Dok om fælles brandmur

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

\* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Skabe i soveværelset

3 skabe i gangen

Særligt tilpasset inventar jf. nøgleopl. kr.: 83.000,00

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Adresse: Juelsgade 25, st., 5000 Odense C  
Købspris: 1.599.685

Sagsnr.: 3641000007  
Boligyldelse/md.: 3.050

Dato: 14.3.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000,00

Andelsboligens primære varmekilde:

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

Foreningen har oplyst at der betales varme med kr. 1.000 a'conto pr. måned (nøgleoplysninger)

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se policen for evt. forbehold

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Kr. 765.000 med medd. til Spar Nord bank

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

**Jordforurening registreret**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer. eller En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang.

Kortlægningen er registreret som F2, hvilket kan have betydning for brugen af hus/have.

**Andelsværdi**

Foreningen benytter en valuarvurdering ved beregning af andelskronen.

**Boligafgift**

Foreningen har oplyst, at boligafgift og varme udgør kr. 3.600 pr. måned/kr. 43.200 p.a. i nøgleoplysninger. Ydermere har foreningen oplyst, at boligafgiften forventes at stige med kr. 450 pr. måned, hvilket der er taget højde for i nærværende salgsoptilling.

Slutteligt skal vi gøre opmærksom på, at der jf. regnskabet for 2023, er betalt kr. 4.371 pr. måned/52.452 p.a. for nærværende andel.

BEMÆRK - Den nuværende andelspris er anslået, og kan variere i op/nedadgående retning, når endelig regnskab incl. balance m.v. modtages fra andelsforeningen.

Adresse: Juelsgade 25, st., 5000 Odense C  
 Købspris: 1.599.685

Sagsnr.: 3641000007  
 Boligyldelse/md.: 3.050

Dato: 14.3.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr. 1.117.685,00
Forbedringer	Kr.
Særligt tilpasset inventar	Kr. 83.000,00
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr. 199.000,00
Fradrag for mangler	Kr.
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr. 1.399.685,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr. 200.000,00
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	Kr. 1.599.685,00
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	Kr. 1.599.685,00

Boligyldelse:

Boligafgift	36.600,00
Boligyldelse i alt pr. år	Kr. 36.600,00
Boligyldelse i alt pr. md.	Kr. <b>3.050</b>

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	1.599.685,00
I alt	Kr. <b>1.599.685,00</b>

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	Kr. 1.599.685,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld	
÷ omsætningsaktiver:	Kr. 0
Teknisk pris	Kr. <b>1.599.685,00</b>

*Afventer foreningens Nøgleoplysningskemaer*

Adresse: Juelsgade 25, st., 5000 Odense C  
Købspris: 1.599.685

Sagsnr.: 3641000007  
Boligyldelse/md.: 3.050

Dato: 14.3.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen

Fremleje: Udlejning kun tilladt med bestyrelsens tilladelse. Se vedtægterne

Husdyr: Skal godkendes af bestyrelsen

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen  Ja  Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea	Obligationslån	846.945,00	31-12-2048	Nej	Ej oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:  
Der afdrages på foreningens lån

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.