

# 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: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 28.3.2025



## Beskrivelse:

### Flot renoveret byhus i hjertet af Odense

Der venter et velkomponeret og smagfuldt istandsat hjem på en central beliggenhed i Odense C. Adressen hedder Sdr. Boulevard 54, og herfra er der gåafstand til Mosen, gågaden, sygehuset og ja, faktisk alle byens tilbud. Inden døre fordeler kvadratmeterne sig over et åbent opholdsmiljø, tre værelser og et badeværelse, mens udearealerne består af et mindre græsareal, et udhus og et terrassemiljø.

Køkkenet tager sig virkelig flot ud og skiller sig ud fra de fleste med lyseblå fronter, greb i træ og elegante, blanke bordplader. Gulvet er endnu en flot detalje, og endvidere er der åbent ind til stuen samt en dobbelt terrassedør ud til den østvendte terrasse.

Det nydelige udtryk er ført videre op på førstesalen, hvor de tre lyse værelser med brede planker på gulvet ligger side om side med badeværelset, hvor flotte armaturer i gyldne nuancer er en fryd for øjet.

Ude venter en fin have, som består af en mindre græsplæne, let beplantning og en terrasse, der orienterer sig mod sydøst.

Det kræver ikke andet end et par minutters gang, før du befinder dig på den skønne rute langs Odense Å, der fører ind til Munke Mose og centrums hyggelige stræder, gågaden og en verden af gastronomi og kultur. I modsatte retning fortsætter den rolige og naturskønne rute og tager dig med helt ud til Skovsøen og Fruens Bøge. Gåture i Ansgar Anlæg eller i det Engelske Kvarter giver også værdi til hverdagen, og alt fra indkøbsmuligheder, busforbindelser og sågar daginstitutioner og velrenommerede skoler ligger tæt på.

## 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: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 28.3.2025



Adresse: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

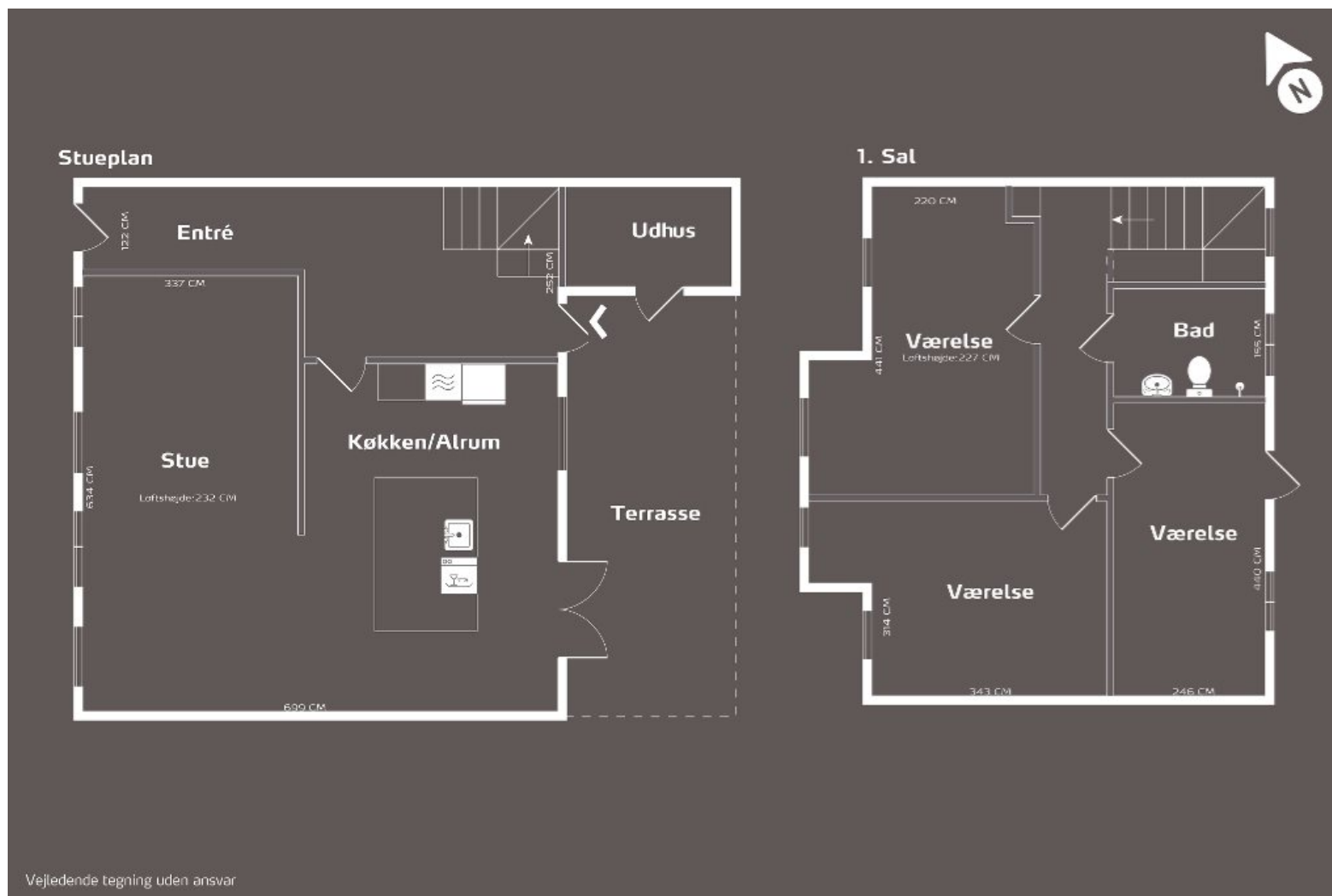
Dato: 28.3.2025



Adresse: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 28.3.2025



Adresse: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 28.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Odense  
 Matr.nr.: 726 Odense Bygrunde  
 BFE-nr.: 5453720  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Vandcenter Syd  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Offentlig kloak  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1855 / 1898

##### **Arealer\***

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:                               | 170 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 63 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:                                    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:                              | 57 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:                               | 120 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:                                | 35 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus                                    | 31 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Udhus                                    | 4 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                    |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

15.4.1982 Lokalplan nr. 10-283  
 Lokalplan - Østlige halvdel af Sdr. Boulevard  
 Lokalplan - Kastanievej-Sdr.Boulevard-Odense Å  
 Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032  
 Kommuneplan - Sdr. Boulevard  
 Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 3.447.000,00  
 Grundværdi: 2.404.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.757.600,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.923.200,00

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

#### Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke:  
 type: Køle/Fryseskab mærke:  
 type: Kogeplade mærke:  
 type: Ovn mærke: Siemens  
 type: Kombiovn mærke: Siemens  
 type: Emhætte mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Gjensidige

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Henvises til ejendommens forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.042,00 Forbrug: 14,65 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

##### **Forsikringsforhold:**

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

##### **Lettere forurening:**

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet 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.

##### **Bevaringsværdi:**

Ejendommen har kategori 4 og der kan læses yderligere herom på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

##### **Skovbyggelinje:**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 28.3.2025

| Ejerudgift 1. år:                  | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. 14.063,76 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundskyld 2025                    | kr. 10.962,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Husforsikring Gjensidige, pr. 2024 | kr. 5.371,04  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Skadedyrsbækæmpelse Anslået        | kr. 111,00    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Renovation Jf. takstblad, 2025     | kr. 2.792,00  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ejerudgift i alt 1. år:            | kr. 33.299,80 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v. |

#### 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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.919 md./ 215.032 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.355 md./ 172.266 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: 28.3.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sdr. Boulevard 54, 5000 Odense C  
 Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 49-X0003119  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.775

Dato: 28.3.2025

**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:**

Ingen

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

| Långiver/art    | Realkredit-type | Restgæld | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| TOTALKREDIT A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 4,00               |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje. Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

**Sø- og Åbeskyttelseslinjer:**

Ejendommen ligger indenfor en åbeskyttelseslinje. Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages tilplantninger eller ændringer i terrænet.