

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: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.5.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt byhus på en fantastisk adresse.

Kronprinsensgade ligger i et af Odenses absolut bedste kvarterer med få minutters gang til Eventyrhavens rolige arealer, letbanens gode forbindelser og naturligvis byens pulserende centrum. Netop her ligger byhuset på 187 kvm i tre etager med et enormt potentiale for at blive til netop jeres drømmehus. En oplagt mulighed er desuden at udleje stueplanet. Hertil kommer en skøn gård og have omgivet af frodige buske og træer.

Kom indenfor i stueplanet, hvor I får et køkken i åben forbindelse til et alrum, der får selskab af et badeværelse med brus og kar. På samme etage har I fyrrum, vaskerum og en lang entré med rustikke vægge. Om rummene skal blive jeres egne gemakker, eller de skal bruges til udlejning, er alt sammen muligt.

Når I træder ind i førstesalens betagende opholdsrum, vil I straks bemærke den gode loftshøjde, gulvenes charme og de nydelige vinduer. Køkkenet er med grebsfrie fronter og er perfekt tilrettet til husets form. Her finder I desuden også et gennemgangsværelse, der leder til et badeværelse med brus. På anden sal har I soveafdelingen med to værelser.

Grunden er på 257 kvm, som er anlagt med en plan græsplæne med flere herlige terrasseområder. Her kan I med garanti nyde udelivet i smukke rammer, da en masse træer og buske skaber et grønt bagtæppe.

I vil elske at bo her i et af Odenses mest populære områder, hvor Eventyrhaven og midtbyens hyggelige handels-gader er få minutter væk. Indkøbsmuligheder er ligeledes i gåafstand, og det samme er institutionen, skolen og letbanen.

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: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

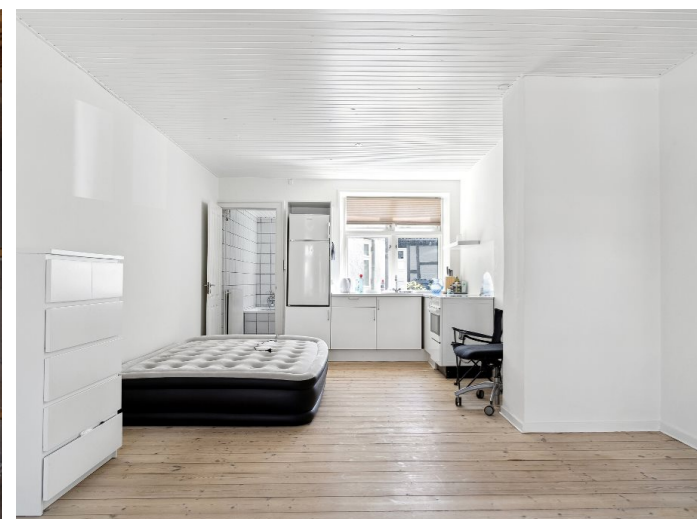
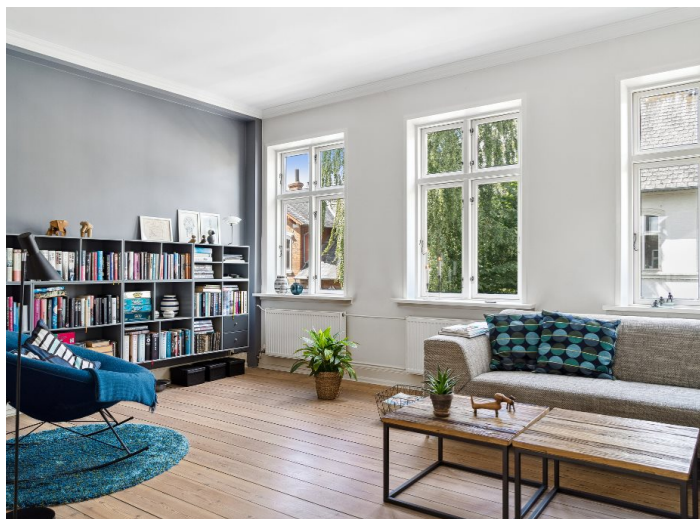
Dato: 31.5.2025



Adresse: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.5.2025



Adresse: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.5.2025



Adresse: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense Kommune
Matr.nr.: 246 Odense Bygrunde
BFE-nr.: 5452623
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1879

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.770.000,00
Grundværdi: 2.562.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.816.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.049.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	257 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	74 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	39 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.12.1879 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.3.1880 Dok om fælles brandmur/gavl mv
1.3.1880 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Lokalplan - Godthåbsgade-kvarteret
Kommuneplan - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Kommuneplan - Albanigade - Kronprinsensgade - Absalonsgade
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Thermex bemærkninger: 1. salen
type: Komfur mærke: Gorenje bemærkninger: 1. salen
type: Ovn mærke: Gorenje bemærkninger: 1. salen
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens bemærkninger: 1. salen
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: 1. salen
type: Køle/Fryseskab mærke: Gorenje bemærkninger: st.
type: Komfur mærke: bemærkninger: St.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 25.800,00 Forbrug: 174,71 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers faktiske varmekonsum i 2024 var kr. 14.272,16,-.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: F

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.

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 5 og der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Sø- og Åbeskyttelseslinjer:

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

Adresse: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
 Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.461,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.683,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Lærerstandens Brandforsikring, jf. sælger	kr. 6.386,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Skadedyrsbekæmpelse 2023	kr. 196,10	I alt
Renovation Jf. takstblad, Odense Renovation 2025	kr. 2.792,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.518,70	

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.010 md./ 348.119 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.261 md./ 279.134 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: 31.5.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Kronprinsensgade 26, 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 49-X0003237
 Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.5.2025

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:

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,18			0				
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,09			0				