

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: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Lys og delevenlig 3V'er i Odenses studiekvarter

Nu kan du få fingrene i denne velindrettede, lyse og moderne lejlighed, der er som sendt fra himlen til til dig, der ønsker en indflytningsklar bolig med en god og funktionel planløsning. Du kommer til at bo centralt i byen med gåafstand til bymidtens mange fristelser og grønne åndehuller. Lejligheden har netop fået opført en helt ny og indbydende altan – et stort plus, der forlænger boligens opholdsrum og giver mulighed for skønne udendørsstunder. De indre rammer kan egne sig til en delevenlige bolig med et flot køkken, et badeværelse, et soveværelse og to sammenhængende stuer.

Køkkenet fremstår stilrent og godt indrettet. De hvide fronter akkompagneres af sorte greb, og blandt hvidevarerne finder du en Electrolux-ovn i ergonomisk højde og en kogeplade samt køleskab fra Siemens. Der er også opvaskemaskine. Tilstødende har du badeværelset med et flot terrazzogulv og en rummelig bruseniche med et matteret vindue.

Der er mange måder at indrette sig på i det indbydende hjem, og uanset om du vælger løsningen med et værelse og to stuer, to værelser og en stue eller sågar tre værelser og ingen stue, så er samtlige rum velbelyste og byder på rigtig fin plads.

Altanen er et kæmpe aktiv for boligen, som du kan tage i brug og nyde i eftermiddagssolen. Har du behov for endnu mere plads under åben himmel, kan du trække ned på det grønne fællesareal.

Du får en ganske central omend tilbagetrukket og rolig beliggenhed, der placerer dig tæt på letbanen, som på få minutter kører ud på SDU, Odense Banegård eller Albani Torv, hvorfra gædagens utallige fristelser begynder. Nærmiljøet består herudover af grønne åndehuller, der danner en lang og skøn rute gennem byen langs Odense Å.

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: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

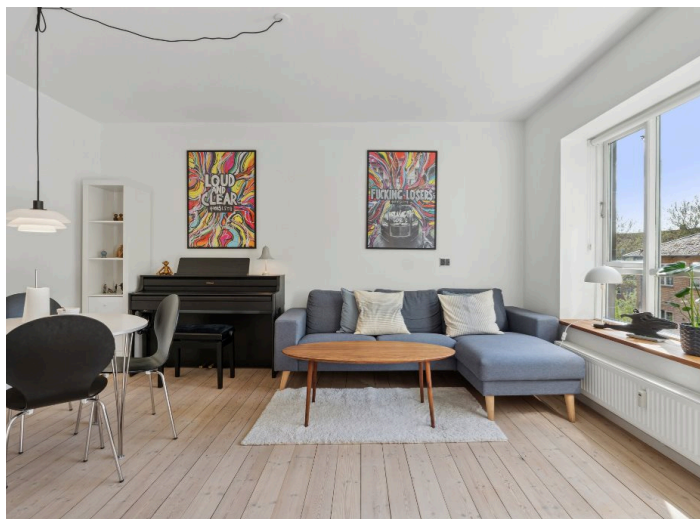
Dato: 7.5.2025



Adresse: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

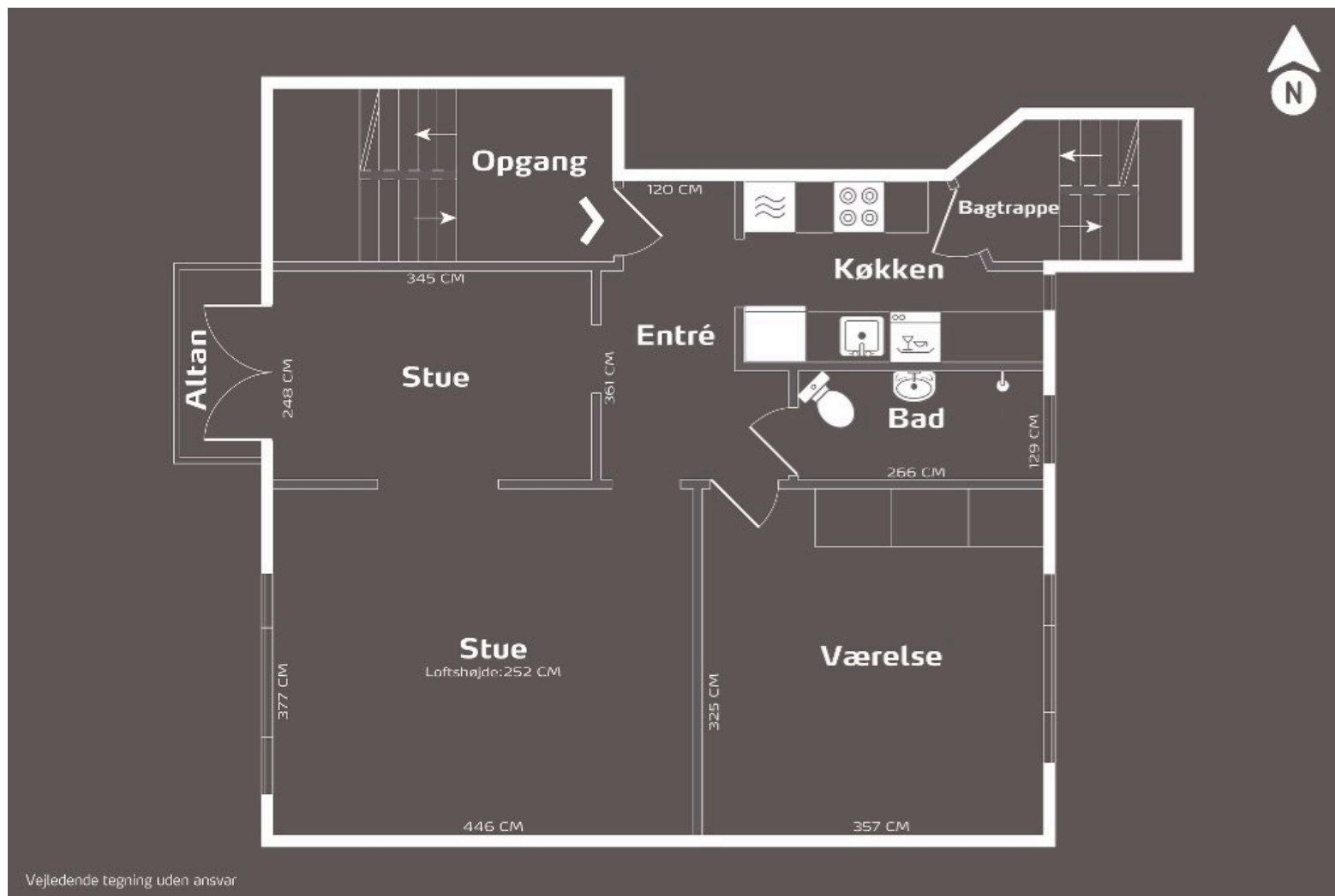
Dato: 7.5.2025



Adresse: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 7.5.2025



Adresse: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 9dø Ejby, Odense Jorder
BFE-nr.: 289968
Ejerl.nr. 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Vandcenter Syd
Vej: Offentlig vej
Kloak: Offentlig kloak
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.791.000,00
Grundværdi: 1.025.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.432.800,00
Grundlag for grundskyld: 820.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Voss
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Constructa

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

9.1.1882 Dok om hegn, hegnsmur mv -
3.9.1938 Dok om gade mv
15.5.1939 Dok om afståelse af 1,5 m og forbud mod reklamer skilte mv og visse virksomheder 34_R-K_579
30.1.1940 anm byrder Dok om fælles brandmur/gavl mv
3.2.1945 Dok om fælles brandmur/gavl mv 34_R-K_579
24.3.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering 34_R-K_579
29.12.2021 Særvedtægter for Ejerforeningen Schacksgade 21-23-25:
Lokalplan, vedtaget - Karreen Schacksgade, Nansensgade, Thuresensgade, Gyldenløvesgade
Kommuneplan, vedtaget - Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan, vedtaget - Nyborgvej - Rødegårdsvej
Kommuneplan, vedtaget - Planstrategi 2008, 2011, 2015, 2019 & 2023
Kommuneplan, forslag - Forslag til Kommuneplan 2024-2036
Kommuneplan, forslag - Nyborgvej - Rødegårdsvej
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum og loftrum

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, fællesvaskeri

Adresse: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Howden
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.: 7.335,41

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler kr. 2.750,- pr. kvartal i aconto vand og 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt med overholdelse af vedtægter og ordensreglerne jf. pkt. 5.1 i ejerlejlighedsskema.

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.

Husdyr:

Husdyr er ikke tilladt.

Lettere forurening:

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

Midlertidig ekstraordinær ejerudgift:

Den ekstraordinære ejerudgift til ejerforeningen vedrører udskiftning til nye altaner. Det er besluttet, at udgiften afdrages via ekstra betalinger over en periode på i alt fem år, hvor beløbet herefter er fuldt indbetalt. Projektet er oplyst som afsluttet.

Adresse: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
 Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.307,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.674,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter Jf. administrator, ekskl. aconto vand og varme	kr. 15.730,88	Gebyr for registrere overdragelsen til administrator
Skadedyrsbekæmpelse 2025	kr. 109,35	I alt
Ekstraordinær bidrag til ejerforeningen Jf. administrator	kr. 14.760,00	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. 42.581,51	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.950 md./ 119.405 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.969 md./ 95.629 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: 7.5.2025. 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: 1/7 - 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: Schacksgade 21, 2. th., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 49-X0003202
 Ejerudgift/md.: kr. 3.548

Dato: 7.5.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,07			0			Nej	