



REAL



Schacksgade 17, st. th., 5000 Odense C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	150
Kontant	3.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.595		
Byggeår	1939	Energimærke	+ D

Sagsnr. **541H5376**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026



STOR, SMUK OG HELT UNIK LEJLIGHED, MED EN GOD BELIGGENHED I ODENSE C

Det er i rolige omgivelser – og samtidig ganske nær midtbyens mange herligheder – at denne flotte og velindrettede lejlighed er placeret, som I nu kan blive de næste ejere af. Her overtager I nøglerne til en bolig, der fremtræder lys og indbydende med gode opholdsrum, funktionelle værelser og hyggelige fællesarealer. I gården er der plads til parkering (mod betaling).

Med adressen her har I det meste inden for rækkevidde. I skal ikke gå mange skridt, før I finder nærmeste indkøbsmulighed, og der er også gåafstand til både busforbindelser og letbanen, som nemt fører jer videre rundt i området. Vil I ind til byen, kan distancen tilbagelægges til fods, hvor et bredt udvalg af spisesteder, butikker og specialforretninger venter jer.

Indenfor åbner entréen op til det nydelige køkken-alrum, som skaber perfekte rammer for samvær. Køkkenet præsenterer sig i en elegant gråblå nuance, smukt kombineret med en træbordplade og en køkkenø med stenbordplade. Gulvet i køkkenet er skakternsmønstret, mens resten af hjemmet primært prydes af flotte trægulve. Fra køkkenet tilgås de to stuer en suite, som kan indrettes helt efter jeres behov. Stuerne har behagelige lysindfald og kan let indrettes som både opholdsrum eller med et værelse, alt efter hvad der passer bedst.

Foruden opholdsrummene får I glæde af to værelser, som begge byder på flere indretningmuligheder og er udstyret med skabe til opbevaring af tøj og sko. Nær værelserne finder I det nydelige badeværelse med gulvvarme, væghængt toilet og glasafskaermet bruseniche.

Udenfor venter flere hyggelige omgivelser, hvor I kan nyde fritiden. De solrige timer tilbringes bedst i de grønne fællesarealer med græsplæne, træer og bordebænkesæt, hvor I kan slappe af, nyde roen og de dejlige omgivelser, som omkranser jer.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning!

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: Jesper Hviid



Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026





Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026





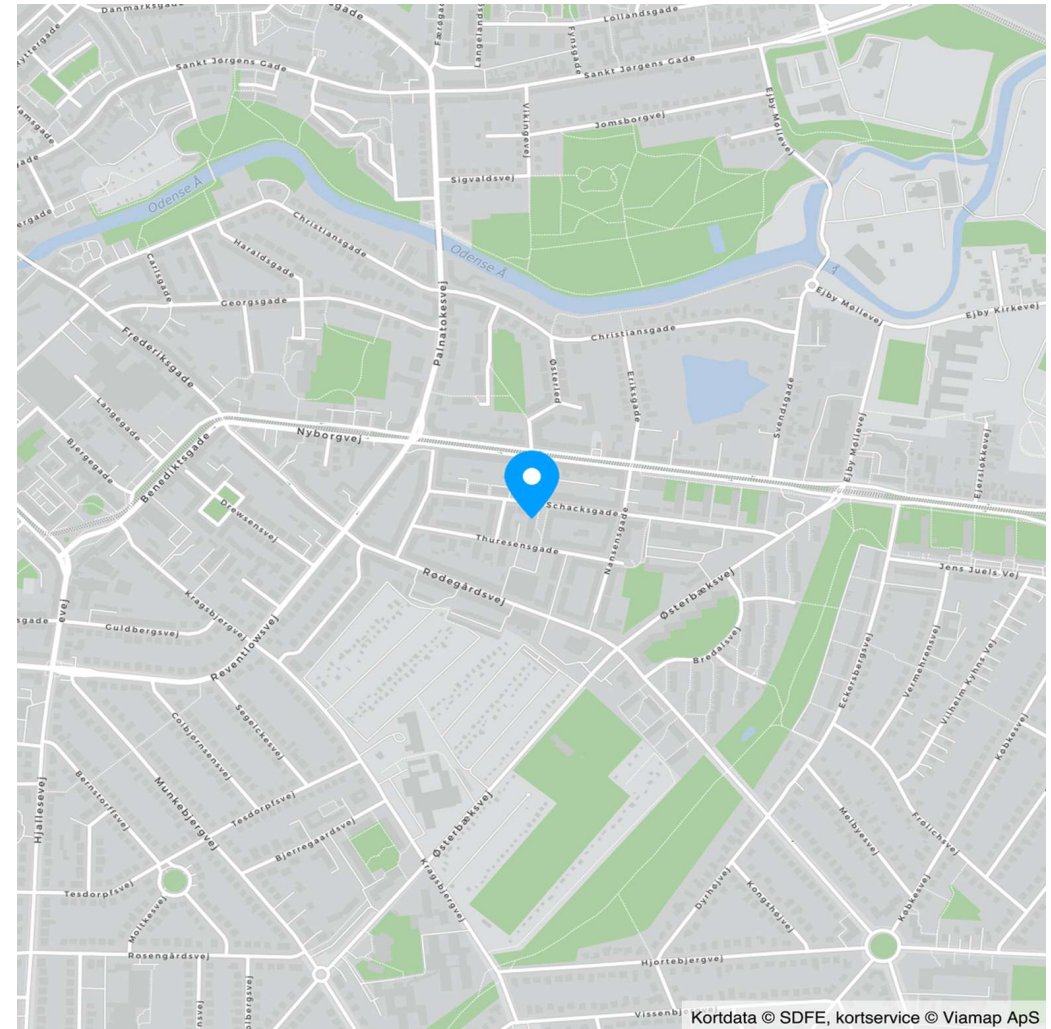
Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	9ea Ejby, Odense Jorder
BFE-nr.:	290410
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.455.000
Grundværdi:	1.913.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.764.000
Grundlag for grundskyld:	1.530.400

Arealer**

Tinglyst areal:	147 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	147 m ²
BBR-boligareal:	150 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 09.01.1882 - Dok om hegn, hegnsmur mv -
- Nr. 2: 19.08.1938 - Afståelse af areal
- Nr. 3: 20.10.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 16.12.1939 - Cykelskure
- Nr. 5: 07.05.1954 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 06.01.1960 - Dok om fælles brandmur/gavl mv Samt akt/fil 34_R-K_569
- Nr. 7: 30.04.2015 - N/A

Planer

Kommuneplan 6.B.6 - Nyborgvej - Rødegårdsvej
Lokalplan 13 - Karreen Schacksgade, Nansensgade, Thuresensgade, Gyldenløvesgade

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Kombiovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler. Køber er gjort særligt opmærksom på at tørretumbleren ikke er sat til og det er ukendt om den kan sættes til. Køber kan ikke gøre krav gældende i den forbindelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026

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: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften til varme er anslået ud fra sælgers nuværende acoutobetaling på varme der udgør kr. 2.375,01,- pr. kvartal.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Udlejning

Lejligheden må gerne udlejes.

Husdyr

Der må ikke holdes husdyr.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Aconto varme

Køber er gjort særligt opmærksom på at man udover fællesudgifterne kr. 7.350,00 pr. kvartal betaler følgende acontoudgifter til ejerforeningen:

Aconto varme: kr. 2,375,- pr. kvartal.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Arbejdsdag



Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.096	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	8.723	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	29.400	I alt	kr.	3.316.650
Rottebekæmpelse	kr.	218			
Ekstraordinær opsparing	kr.	14.700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	67.138			

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.



Adresse: Schacksgade 17, st. th, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 541H5376
Ejerudgift/md.: kr. 5.595

Dato: 07.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 1.426.000
Nr. 10: hovedstol kr. 304.000
Nr. 11: hovedstol kr. 430.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 98 / 1000

Tinglyst: 98 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret: Kælderrum (ej tinglyst). Fællesfaciliteter: Cykelkælder, Tørrerum og Vaskerum (poletter til betaling kan købes af bestyrelsen), Fælles parkering (mod betaling).

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg