



REAL

Georgsgade 5C, 5000 Odense C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	94
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.305		
Byggear	1996	Energimærke	A2010

Sagsnr. **541H5341**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025



Beskrivelse:

FANTASTISK ENDERÆKKEHUS, MED SOLRIG GÅRDHAVE – BELIGGENDE I ROLIGE OMGIVELSER, HELT CENTRALT I ODENSE

Her på et lille lukket vænge af Georgsgade hersker der en nærmest unik landsbystemning, hvor I hurtigt føler, at I ankommer til jeres egen lille boble. Der er tale om et trygt og dejligt nærmiljø med små, hyggelige veje, hvorved der vokser stokroser, og en generelt rolig stemning, som får byen til at føles længere væk, end den reelt er. Ejendommen er nemlig placeret lige i hjertet af Odense, blot minutters gang fra gågaden, idylliske Munkemose og Sankt Jørgens Haven. Her bor I tæt på både indkøbsmuligheder, børneinstitutioner og kulturtilbud, samtidig med at området emmer af ro og familieliv. I nærheden ligger desuden en velrenommeret privatskole, flere legepladser og Odense Å, som inviterer til hyggelige gåture og afslapning.

Dette velholdte enderækkehus fremstår med en flot gulstensfacade, rødt tegltag og et lysegrønt træskur, der passer harmonisk ind i omgivelserne. Ejendomme er i løbet af de sidste 6 år løbende blevet renoveret og opdateret – her kan bl.a. nævnes nyt badeværelse fra 2020 med gulvvarme, etablering af nyt gæstetoilet i stueetagen i 2019, hvor der i samme forbindelse blev lagt matchende fliser i entréen. I 2021 blev der lavet istandsættelse af vægge, bøgetræsgulvet i stuen og lofterne, hvilket har givet boligen et mere åbent og lyst udtryk. Her er der ikke blot tale om en bolig i byen, men også om et godt naboskab i en aktiv ejerforening, som mødes til arbejdsdage og hyggelige fællesarrangementer. Med til boligen følger desuden nem og tryk parkering, da ejerforeningen råder over et fælles parkeringsareal, hvor der er plads til en bil fra hvert rækkehus.

Indenfor ligger køkkenet separat til venstre for entréen og blev i 2024 frisket op med ny maling og nye greb. Det står således rigtig pænt, og i forlængelse heraf venter en rummelig stue med plads til både spisebord og sofaarrangement. Et gæstetoilet og et lille disponibelt rum afrunder stueplanet og giver god funktionalitet i hverdagen.

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: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025

På førstesalen er der tre værelser samt et badeværelse med flisebelagt bruseniche. Etagen er indrettet med fine fyrretræsplankegulve og rummer masser af dagslys. Her er det nemt at forestille sig et soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor.

Som enderækkehus har denne bolig et særligt privilegium i form af et skønt terrassemiljø hele vejen rundt. Med morgensol foran og eftermiddags- og aftensol bagtil kan udelivet nydes hele dagen. Den tætte efeuhæk skærmer desuden uderummet af og skaber en fredelig oase midt i byen.

Dette rækkehus er ideelt til familien, der ønsker at bo tæt på byens puls, men samtidig have en rolig base.

Adresse: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025



Badeværelse



Soveværelse



Børneværelse



Arbejdsværelse



Badeværelse



Gang



Adresse: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	2287 Odense Bygrunde
BFE-nr.:	295459
Ejerl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej og Privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.516.000 kr.
Grundværdi:	1.656.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.812.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.324.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	97 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	94 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	1/9
Tinglyst fordelingstal:	1/9
Adm. fordelingstal:	1/9
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.11.1858 lbnr. 915344-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 16.07.1888 lbnr. 915345-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv, gadeanlæg
Nr. 3 lyst d. 12.06.1893 lbnr. 915346-34 Tillægstekst Dok om fællesgavl mv
Nr. 4 lyst d. 26.07.1909 lbnr. 915347-34 Tillægstekst Dok om fællesgavl mv
Nr. 5 lyst d. 26.01.1996 lbnr. 506151-34-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Georgsgade 5-9, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 34_I-B_56
Nr. 6 lyst d. 19.12.1996 lbnr. 561006-34 Tillægstekst Dok om færdseisret mv, renovation mv Filnavn: 34_C-B_53
Nr. 8 lyst d. 24.06.2014 lbnr. 1005438450 Filnavn: 34a858b5-91ee-4358-8b84-36ff497e5fb1

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032
Christiansgade
Nyborgvej - Frederiksgade
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023
Forslag til Kommuneplan 2024-2036 (Forslag)

Spildevandsplan:

A10 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
A10 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Lokalplaner: Ingen

Fredningsstatus: Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: p-plads og fælles redskabsskur.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (AEG), Kogeplade (AEG), Ovn (AEG), Køle-/fryseskab (Zanussi), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Bosch), Mikroovn (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 3.452 Forbrug: 6,07 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Udlejning

Ejerlejligheden må gerne udlejes så længe vilkårene i vedtægternes § 24.5 overholdes.

Husdyr

Der må gerne holdes husdyr, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

Standardfinansiering kan ikke opnås

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.



Adresse: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.345	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	7.551	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.300
Ejerforening	kr.	14.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Rottebekæmpelse	kr.	122	I alt	kr.	3.424.550
Renovation 2025, anslået (individuelt)	kr.	2.792	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation (fælles i foreningen)	kr.	452			

Ejerudgift i alt 1 år 39.663

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.589 md./ 223.066 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.892 md./ 178.702 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: 22.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Georgsgade 5C, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5341
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 24.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	2.413.845	2.413.845	2.350.381	DKK	3,5	156.512	27,00	4,50			Nej	

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