



Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	74
Kontantpris	1.645.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.428		
Byggear	1886	Energimærke	D

Sagsnr. **540G7082**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

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: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

SMUK, CHARMERENDE OG HELT INDFLYTNINGSKLAR LEJLIGHED – TÆT PÅ BYLIV OG GRØNNE OMRÅDER

Drømmer du om at bo helt centralt i Odense, hvor byliv, caféer, biograf og indkøb er lige om hjørnet? Så er denne charmerende lejlighed i et smukt byhus måske det perfekte match.

Lejligheden rummer 74 m² (jf. BBR) og er indrettet med stue, køkken, spisestue, værelse og badeværelse. Selve Danmarksgade er en rolig gade, trukket væk fra nattelivets summen, men alligevel er du kun få minutters gang fra byens absolutte centrum med restauranter, barer, kulturoplevelser og shopping. Samtidig bor du tæt på Sankt Jørgens Have og Odense Å, hvor du kan nyde løbe- og gåture langs vandet - enten mod Munke Mose og Skovsøen eller den anden vej mod Sankt Jørgen Parken.

Fra lejligheden er der desuden kort afstand til både letbanestop og banegården, som giver nem adgang til resten af byen og landet.

Når du træder ind i lejligheden, bydes du velkommen i entréen, hvor de smukke, lyse fyrretræsplanker straks fanger øjet. Gulvene går igen i både spisestue, stue, køkken og værelse og skaber en harmonisk sammenhæng i boligen, som fremstår lys, velholdt og indflytningsklar.

Fra entréen træder du ind i spisestuen, der har god plads til et større spisebord – ideelt til middage med venner og familie. Spisestuen ligger i åben forbindelse med køkkenet og skaber et naturligt og flydende samspil mellem rummene. Det hvide IKEA-køkken fremstår flot og funktionelt, og den massive bordplade i træ tilfører varme og karakter.

Videre fra spisestuen kommer du til opholdsstuen, som let kan indrettes med sofaområde og reoler. Herfra har du udsigt gennem dannebrogsvinduerne til Odense Musikskole - en smuk og stemningsfuld bygning fra 1888.

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: Jannick Willumsen



Adresse: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 31.01.2026

Fra stuen er der adgang til badeværelset, som blev renoveret i 2020 og er holdt i et stilrent udtryk med sort og hvid. Her er der indlagt gulvvarme, så komforten er i top. Stuen giver også adgang til lejlighedens værelse, hvor der er plads til både seng og et rummeligt garderobeskab.

Du får desuden adgang til to kælderrum (ej tinglyst) til opbevaring samt adgang til fælles vaskemaskine og tørretumbler. Derudover har du adgang til en hyggelig baggård, som deles med blot to andre lejligheder - et perfekt sted at parkere cyklen, nyde en stille stund i solen eller trække frisk luft midt i byen.

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

Adresse: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

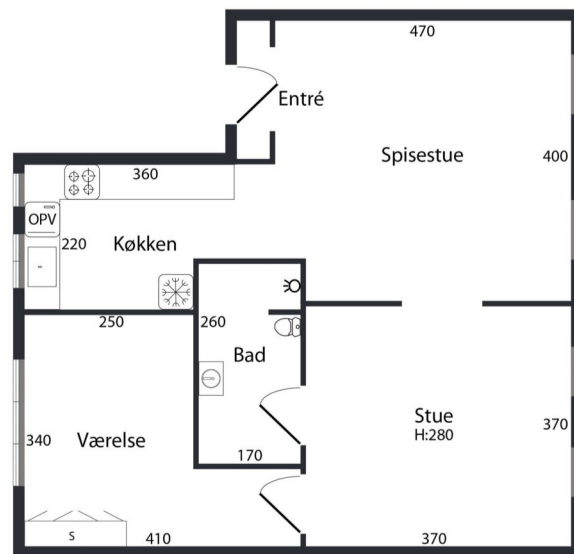
Dato: 31.01.2026



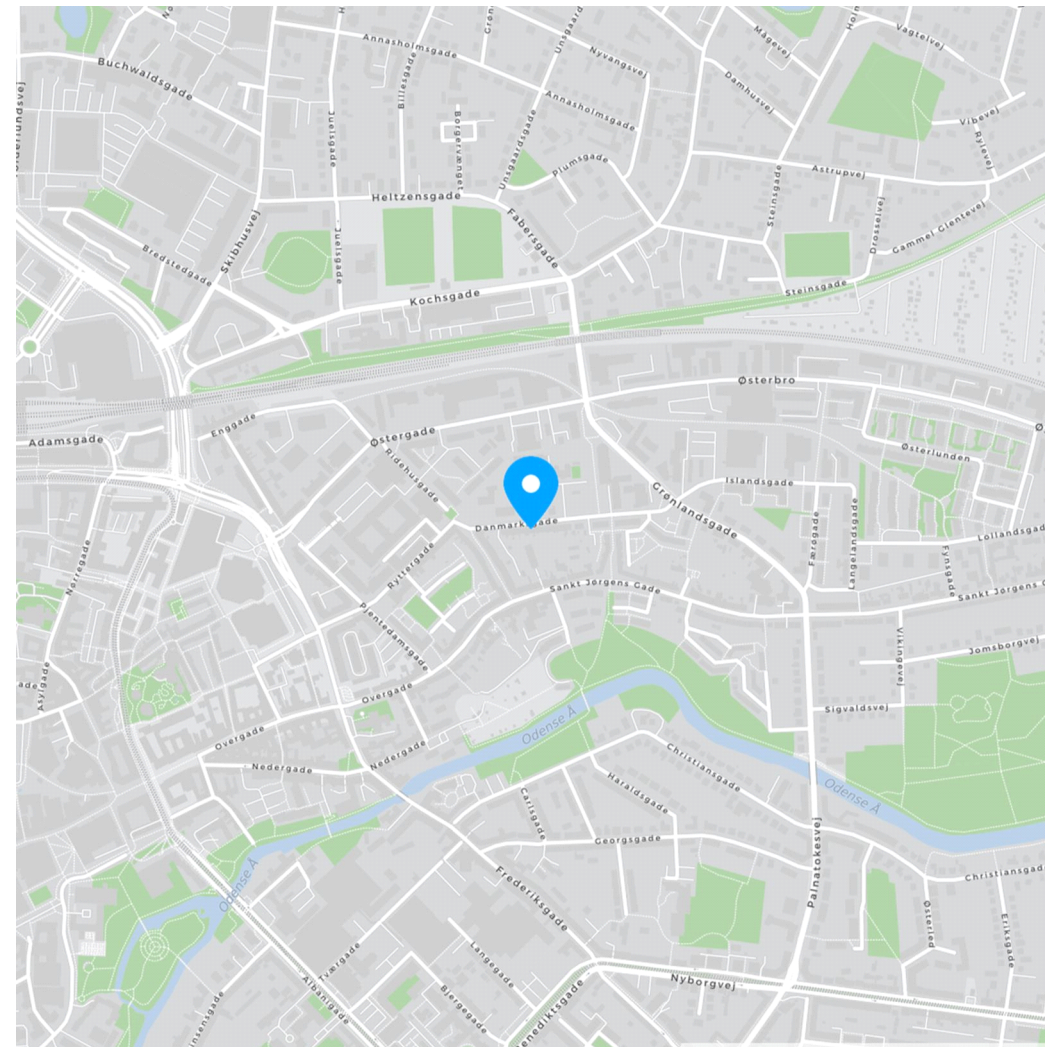
Adresse: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 31.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUGFOTO.FIN



Adresse: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	1 eu Åløkkegård Hgd., Odense Jorder
BFE-nr.:	288468
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1886

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.678.000 kr.
Grundværdi:	906.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.342.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	724.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	62 m ²
- heraf boligareal:	62 m ²

BBR-boligareal:	74 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.07.1768 lbnr. 0-34 Tillægstekst Hegnspligt for Kræmmermarken
BESTILLES PÅ LANDSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 30.10.1893 lbnr. 925960-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Landsarkiv nr 53/41 BESTILLES PÅ LANDSARKIVET -
Nr. 3 lyst d. 11.06.1894 lbnr. 925961-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Landsarkivnr 53/396 BESTILLES PÅ LANDSARKIVET -
Nr. 4 lyst d. 23.08.1941 lbnr. 2848-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 34_K-B_162

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Danmarksgade - Østre Plads
Danmarksgade - Skt. Jørgens Gade
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4

Spildevandsplaner:

F40 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F10 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F40 - Mulighed for udtræden kun for regnvand
F10 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte. Ovn, Kogeplade, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.472 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er sælgers årsforbrug for 2024.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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

Lejligheden må gerne udlejes.



Adresse: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.846	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	4.131	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Ejerforening	kr.	18.000	I alt	kr.	1.656.750
Rottebekæmpelse	kr.	153	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		29.130			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.710 md./ 104.516 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.174 md./ 86.090 år v/24,50%
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 3,5% 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:

31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Danmarksgade 13, 1., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540G7082
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 31.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 1/3

Tinglyst fordelingstal: 1/3

Adm. fordelingstal: 1/3

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: 2 stk. kælderrum (ej tinglyst).

Fællesfaciliteter: Fælles baggård og fælles vaskemaskine + tørretumbler.

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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.