



Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	1.945.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.193		
Byggear	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **540G6896**

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: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

INDFLYTNINGSKLAR TOVÆRELSES LEJLIGHED HELT TÆT PÅ GÅGADEN

I Odense centrum kan du nu erhverve dig denne toværelses lejlighed, som har egen altan. Den indflytningsklare lejlighed fremstår nymalet og med ny lakerede gulve og den byder på en funktionel og delevenlig planløsning. Som endnu et plus er der ovenikøbet mulighed for hurtig overtagelse.

Boligen ligger på anden sal i en gedigen gulstensejendom, der er bygget i 1939. Ejendommen ligger over en fælles gårdplads med borde-bænke-sæt, cykelskur og parkeringspladser.

Indenfor er hele boligen holdt i hvidt. Såvel stuen som soveværelset er gavmildt på kvadratmeter, hvilket giver dig frie hænder, når det kommer til indretningen. I hvert rum sørger de brede vinduespartier for et naturligt lysindfald, og fra soveværelset er der direkte udgang til altanen.

Det veldisponerede nyere køkken er udført i et tidssvarende design med grebsfrie, hvide elementer og mørke bordplader. Køkkenet har god opbevarings- og arbejdsplads, og det er udstyret med integreret kogeplade og oven samt køle-fryseskab.

Planløsningen afrundes af et rummeligt flisebadeværelse og en entré, der har praktiske indbyggede skabe. Badeværelset har velholdt, hvidt inventar og bruseafsnit med smarte foldedøre i glas.

Altanen er delvist overdækket og afskærmet til begge sider, og den vender perfekt mod syd. Herude kan du nyde en rolig stund i solen med udsyn over nabolaget.

Fra hoveddøren tager det blot få minutter at spadserere til det hyggelige gågademiljø, så du har selvsagt let adgang til byens brede vifte af butikker, spisesteder og kulturtilbud. Inden for en radius af cirka 200 meter finder du desuden flere dagligvareforretninger, buslinjer, og Munke Moses smukke parkarealer.

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: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025



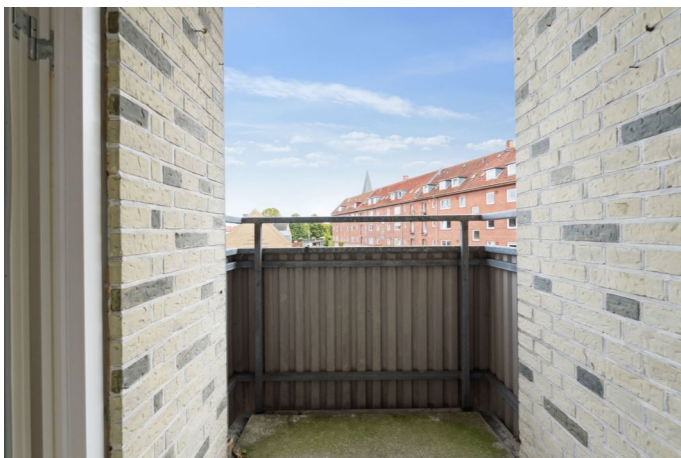
Køkken



Stue



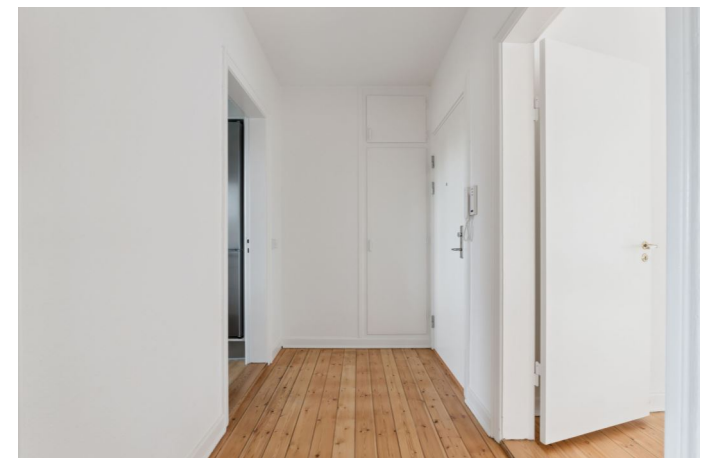
Værelse



Altan



Badeværelse

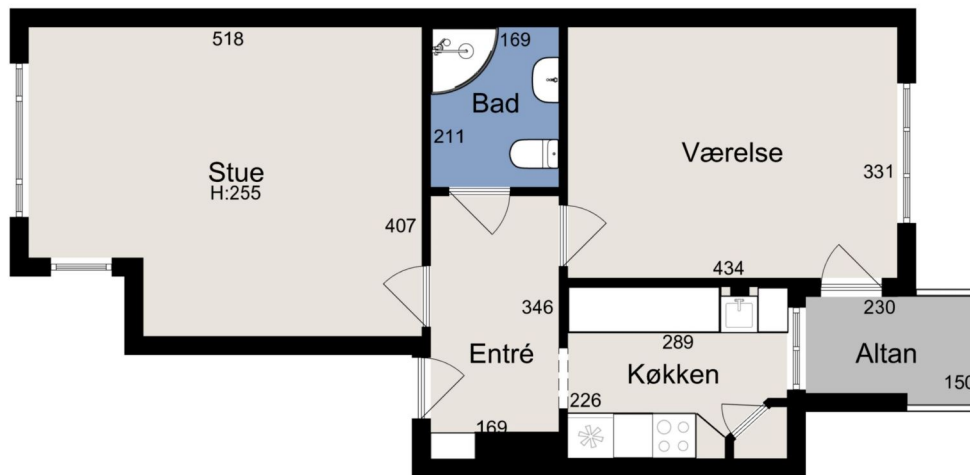


Gang

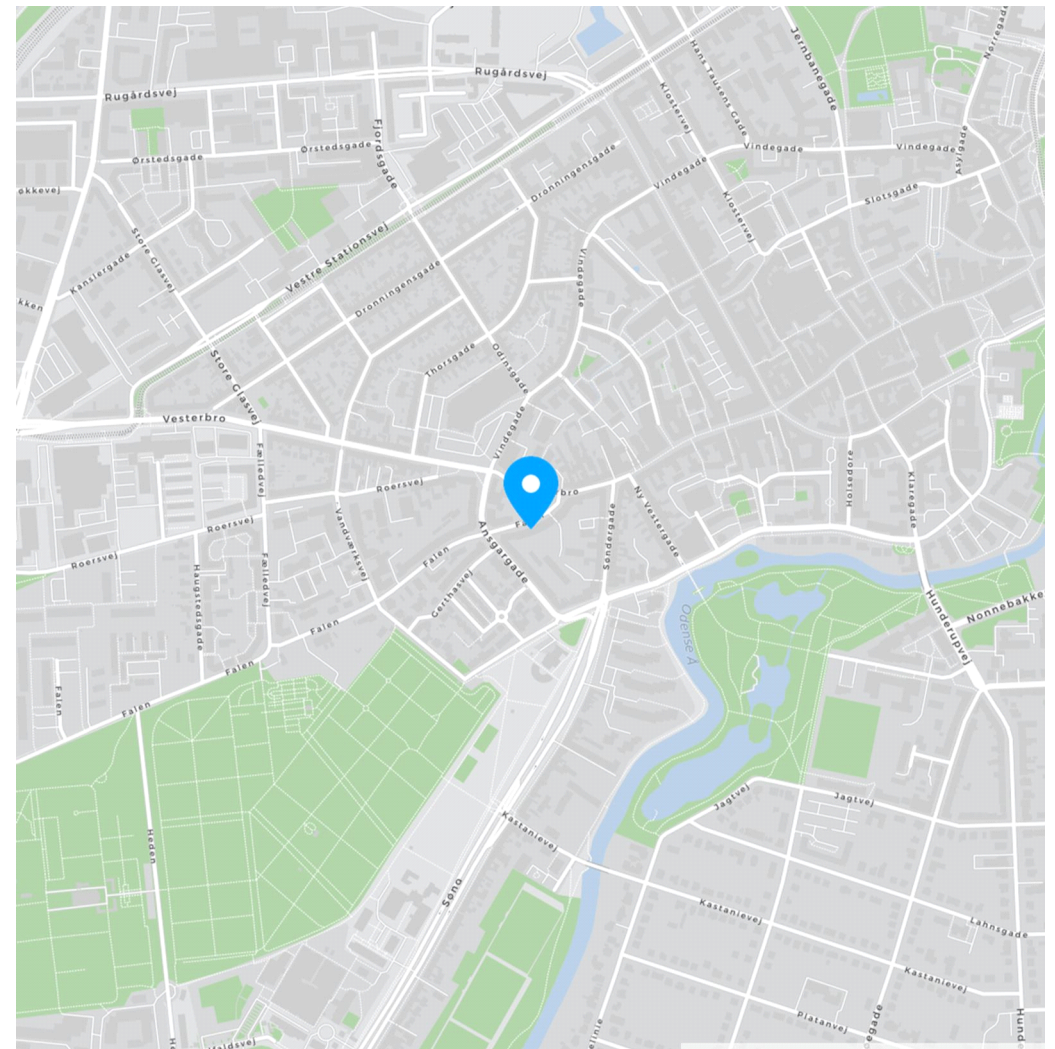
Adresse: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	770 c Odense Bygrunde
BFE-nr.:	295278
Ejl.nr.:	37
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.837.000 kr.
Grundværdi:	1.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.469.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	860.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	64 m ²
- heraf boligareal:	57 m ²
- heraf areal til kælder:	1 m ²
- heraf areal til loft:	6 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Beløbet på kr. 7.200,- er anslået, ud fra sælgers acountbetaling på kr. 600,- pr. måned.

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:

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.

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 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.

Udlejning:

Lejligheden må gerne udlejes.

Husdyr:

Der må som udgangspunkt ikke holdes husdyr i ejerlejligheden.

Aconto vand og varme:

Køber er gjort særligt opmærksom på at man udover fællesudgifterne kr. 1.151 pr. måned betaler følgende acountoudgifter til ejerforeningen:

Aconto varme: kr. 600,- pr. måned.

Aconto vand: kr. 150,- pr. måned.

Standardfinansiering kan ikke opnås:

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



Adresse: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025

Arbejdsforpligtigelse:

Ejeren af ejerlejligheden er forpligtet til at deltage i arbejdsdage. Hver ejer skal yde mindst 3 timers arbejde om året. Såfremt ejeren ikke overholder sin forpligtelse, vil man blive opkrævet kr. 1.000,00, som forfalder til betaling efter årets sidste arbejdsdag.



Adresse: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.495	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.945.000
Grundskyld	kr.	4.902	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Ejerforening	kr.	13.812	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	104	I alt	kr.	1.960.050
			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		26.313			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.226 md./ 122.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.298 md./ 99.577 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: 03.12.2025
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: 1/2 - 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: Falen 12, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 540G6896
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 03.12.2025

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 21.04.1884 lbnr. 906665-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 23.11.1939 lbnr. 906666-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 04.01.1940 lbnr. 906667-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 4 lyst d. 04.01.1940 lbnr. 906668-34 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 04.01.1940 lbnr. 906669-34 Tillægstekst Dok om vinduesret mv
Nr. 6 lyst d. 04.01.1940 lbnr. 906670-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 7 lyst d. 07.12.1940 lbnr. 906671-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 8 lyst d. 30.04.1941 lbnr. 906672-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, skure mv
Nr. 9 lyst d. 29.07.1948 lbnr. 2184-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 11 lyst d. 22.03.2023 lbnr. 1014706570

Lokalplaner:
Skilte og facader - Temalokalplan
Falen-Vesterbro-Søndergade-Kirkegårds Allé-Ansgargade

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2024-2036
Søndergade

Ansgargade - Falen
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:
F43 - .Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:
Bevaringsværdi 4

Brugsret og fællesfaciliteter:
Brugsret: Kælderrum og loftrum
Fællesfaciliteter: Parkering i gården (først-til-mølle), Cykelskur og tørrerum i kælderen

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.