



Hørdumsgade 37, 5000 Odense C

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.758	Grund m2	510
Byggear	1931		

Sagsnr. **540H6986**

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: Hørdumsgade 37, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H6986
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

BYG DIT DRØMMEHJEM MIDT I ODENSE C - sælges til nedrivning

Ejendommen på Hørdumsgade 37 sælges til nedrivning – og her får du en helt unik mulighed for at bo helt centralt i Odense. Du kan selv forme dit hjem både ude og inde. Grunden er på 510 kvadratmeter, så der er rig mulighed for både at bygge dit drømmehus og etablere en hyggelig byhave med terrasse, blomsterbede, græs til leg – måske endda en trampolin eller et legehus til børnene.

Huset ligger i et lukket vænge, hvilket giver en dejlig rolig beliggenhed uden gener fra gennemkørende trafik.

Her bor du tæt på alt, du har brug for i hverdagen. Børneinstitutioner, skoler og indkøb ligger lige i nærheden. Samtidig er du tæt på alt det sjove, som Odense har at byde på. Byen har et rigt kulturliv med teatre, koncerter, museer og biografer. Er du til lækker mad, finder du et væld af caféer og restauranter – og Street Food på Storms Pakhus er kun et stenkast væk. Foretrækker du friluftsliv og sport, kan du hurtigt komme til havnebadet, hvor du kan tage en dukkert både sommer og vinter. På cirka 10 minutter når du grønne områder som Åløkke-skoven eller Munkemose, og herfra kan du følge å-stien hele vejen til Odense Zoo og Skovsøen, der begge er skønne rammer for en familietur.

Offentlig transport er også lige i nærheden - her er både gåafstand til letbane, busser og togforbindelser til hele landet.

Kort sagt får du her en helt særlig chance for at skabe dit drømmeliv midt i byen.

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: Hørdumsgade 37, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H6986
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hørdumsgade 37, 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H6986
 Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Odense
 Matr.nr.: 18 ag Nørremarken, Odense Jorder
 BFE-nr.: 5457852
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 3.224.000 kr.
 Grundværdi: 1.849.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.579.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.479.200 kr.

Arealer*

Grundareal: 510 m²
 Boligareal i alt: 133 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 55 m²

Øvrige arealer:
 Kælder: 78 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
 www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1925 lbnr. 921323-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
 Tolderlundsvej - Helsingborggade - Windelsvej - Skibhusvej - Egebæksvej
 Planstrategi 2008
 Planstrategi 2011 for Odense Kommune
 Planstrategi 2015
 Bystrategi 2019
 Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

F21 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Tilstedeværende hårde hvidevarer på overtagelsesdagen medfølger uden ansvar for sælger eller sælgers ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hørdumsgade 37, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H6986
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 25.051 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da der ikke foreligger oplysning om sælgers seneste årsforbrug, er udgiften anslået ud fra sælgers seneste kvartalsvise acotobetaling.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 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.



Adresse: Hørdumsgade 37, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H6986
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.153	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	8.610	I alt	kr.	2.008.850
Renovation 2025, anslået	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Ejerudgift i alt 1 år		33.099			

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 10.727 md./ 128.721 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.750 md./ 105.000 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 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: 29.01.2026
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: Hørdumsgade 37, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H6986
Ejerudgift/md.: kr. 2.758

Dato: 29.01.2026

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	839.044	839.044	690.638	DKK	0,5	73.746	13,25	4,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.