

REAL



## Christiansgade 121, 5000 Odense C

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.427</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>690</b>
Byggeår/ombygget	<b>1923/2005</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **540W7193**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://www.realmæglerne.dk/odense)

## 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: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026



### Charmerende byvilla med ro, udestue og kort gåafstand til alt

I hjertet af Odense finder du denne charmerende villa i to plan og med kælder, blot få minutters gang fra gågaden, idylliske Munkemose og Sankt Jørgens Haven. Her bor du tæt på både indkøbsmuligheder, børneinstitutioner og kulturtilbud, samtidig med at området emmer af ro og familieliv. Naboerne samles gerne til det årlige loppemarked på vejen, og i nærområdet finder du både velrenommeret privatskole, legepladser og Odense Å, som indbyder til gåture, afslapning og måske en fisketur. Med letbanestop tæt ved kommer du desuden nemt rundt i hele byen.

Selvom villaen på 133 m<sup>2</sup> ligger helt centralt i Odense, er omgivelserne rolige og grønne, og fra vinduerne er udsigten præget af træer og hyggelige haver og den nærliggende sø.

Bilen parkeres praktisk i carporten, hvorfra du kan gå tørskoet direkte ind i huset - særligt rart med indkøbsposer i hænderne.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er stue og køkken, som ligger i åben forbindelse. Stuen har smukke gulve, et dejligt lysindfald og god plads til både sofaafdeling og spisebord. Køkkenet er funktionelt med god plads til både madlavning og samvær.

Fra opholdsrummet er der udgang til en skøn udestue med store vinduespartier og gulvvarme, så rummet kan bruges året rundt. Herfra fortsætter udelivet ud på den overdækkede terrasse, hvor der er mulighed for hyggelige stunder og udeliv - også når vejret ikke viser sig fra sin bedste side. I stueplan finder du desuden entré og gæstetoilet.

Førstesalen byder på et lyst repos, to gode værelser samt et pænt badeværelse med bruseniche og spots i loftet. Det ene værelse har fransk altan og den fineste udsigt over grønne omgivelser og søen.

Kælderen giver ekstra disponible kvadratmeter med plads til blandt andet værksted, vaskerum og opbevaring.

### 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: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026

---

Haven er stor, hyggelig og ugeneret med flere skønne opholdssteder - både i solen og under tag. Her er masser af træer, blomster og privatliv, og det er svært at forstå, at du befinder dig midt i byen, da her er ganske roligt. I haven finder du også et dejligt æbletræ med store, saftige æbler.

Her får du en sjældent velplaceret villa med charme, grønne omgivelser og masser af hyggelige rammer - midt i Odense.



Adresse: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026





Adresse: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026





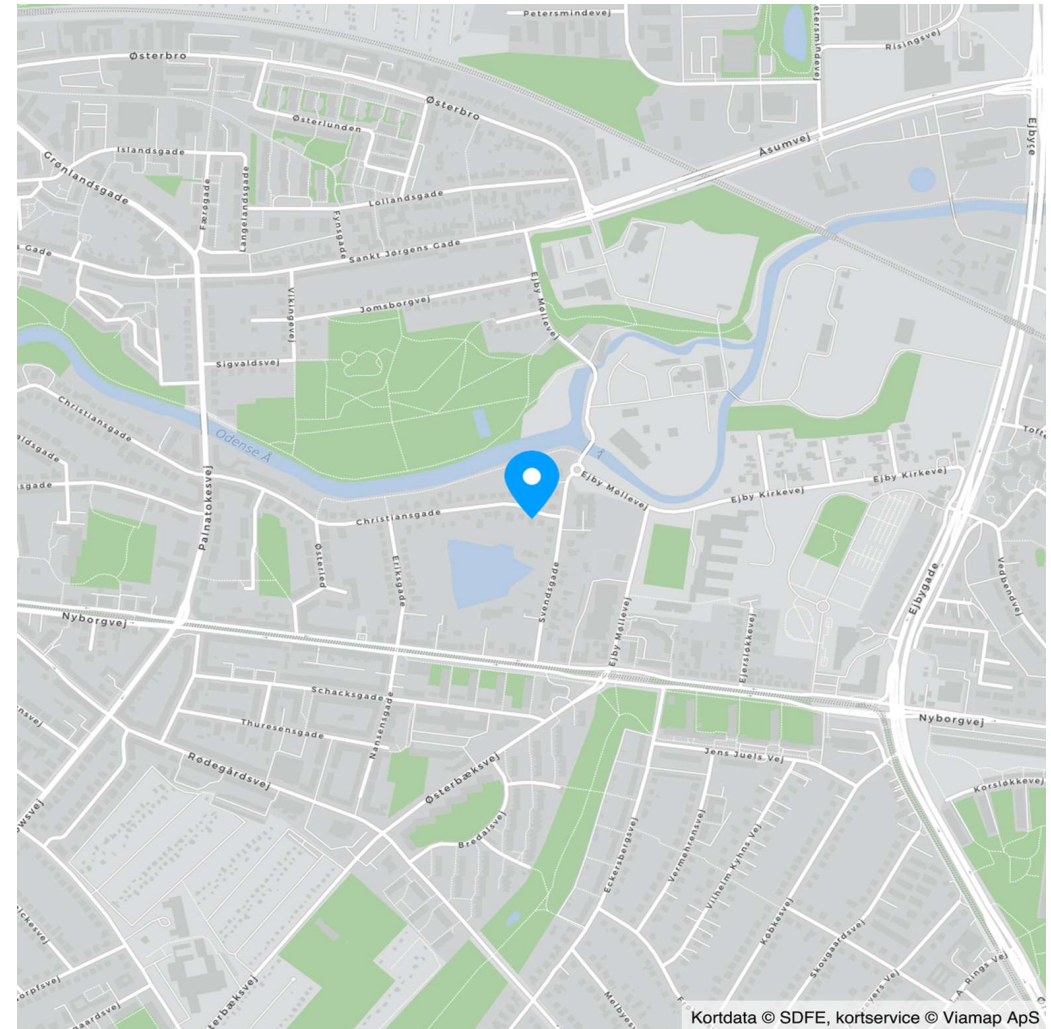
Adresse: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLLEFOTOBYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 163 Ejby, Odense Jorder  
BFE-nr.: 5466104  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1923/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.805.000  
Grundværdi: 1.742.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.244.000  
Grundlag for grundskyld: 1.393.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 690 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 133 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 15 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 03.04.1919 - Dok om forbud mod teglværksvirksomhed mv  
- Nr. 2: 19.11.1925 - Dok om hegn, hegnsmur mv  
- Nr. 3: 19.11.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv medlemsskab af en forening, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan 13.B.1 - Nyborgvej

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Komfur, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: police 805.5.001.364.141

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 11.998 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.444
Grundskyld	kr.	7.944
Forsikring	kr.	6.671
Renovation, anslået	kr.	2.813
Rottebekæmpelse anslået	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.122

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	3.022.917

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.

**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: Christiansgade 121, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7193  
Ejerudgift/md.: kr. 2.427

Dato: 30.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.347.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 212.558  
Nr. 6: hovedstol kr. 73.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.