



**REAL**

## Kanslergade 20, 5000 Odense C

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.074</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>503</b>
Byggeår	<b>1907</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **540W7139**

**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: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026



### SMUK, CHARMERENDE OG INFLYTNINGSKLAR EJENDOM – BELIGGENDE I HJERTET AF ODENSE C

God planløsning, dejlig sydvestvendt have, fire gode værelser, og tæt på alt hvad Odense indre by har at tilbyde. Kanslergade 20 er en charmerende bolig fra 1907, hvor klassisk arkitektur møder moderne muligheder. Huset er fra 1907 og totalrenoveret i 2001 og frem, hvilket også inkluderer tag og vinduer. Derudover har sælger sørget for nye fuger i husets ydermure.

Allerede når du træder ind i entréen gennem husets flotte dobbeltdøre, mærker du husets charme: panelerne, de håndskårne detaljer på trappen op til 1. salen, trægulvene og højden til loftet.

Stueplanet byder på et betagende køkken-alrum og stue, der ligger i åben forbindelse med hinanden. Her får du den historiske charme kombineret med moderne bekvemmeligheder. Endda med en skøn udsigt til haven fra to imponerende vinduespartier, der fylder hele rummet med lys. Rummet inviterer til samvær, hverdagshygge og gode fester med venner og familie.

På 1. salen er pladsen udnyttet fuldt ud, og du får derfor hele tre værelser, et soveværelse med et stort vindue mod haven, der fylder rummet med lys, samt et fuldt funktionelt badeværelse med brus.

Til ejendommen hører desuden en rummelig kælder på 52 m<sup>2</sup>, som bl.a. har vaskerum og egen udgang. Kælderen giver ekstra plads til opbevaring, hobbyrum, værksted eller andre praktiske formål. Her er gode muligheder for at udnytte kvadratmeterne efter behov.

### 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: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026

Ejendommens have er et solrigt frirum midt i byens travlhed. I den får du højbede, hvor du har muligheden for at dyrke egne grøntsager, og et stort æbletræ, der ikke kun giver dejlig skygge på de varme dage, men også mange æbler hvert år. På de to flisebelagte terrasser kan de lange sommeraftener nydes med grill og godt selskab.

Det gode selskab finder du bl.a. i naboskabet på vejen og i området, hvor man har lyst til at blive i mange år. Skoler og indkøb finder du indenfor gåafstand, og byens puls har du lige udenfor hoveddøren.

Alt det og meget mere kan du få i denne skønne ejendom på Kanslergade 20. Du kan flytte ind med det samme, men du har også muligheden for at sætte dit eget præg.

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



Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026





Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026





Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026





Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026

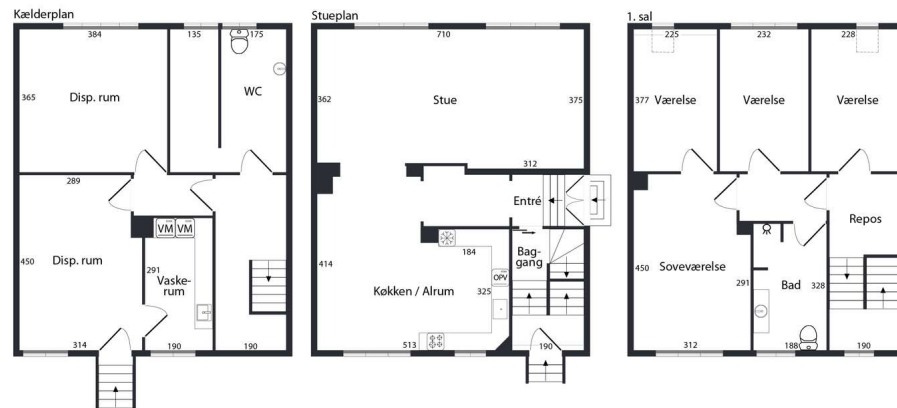




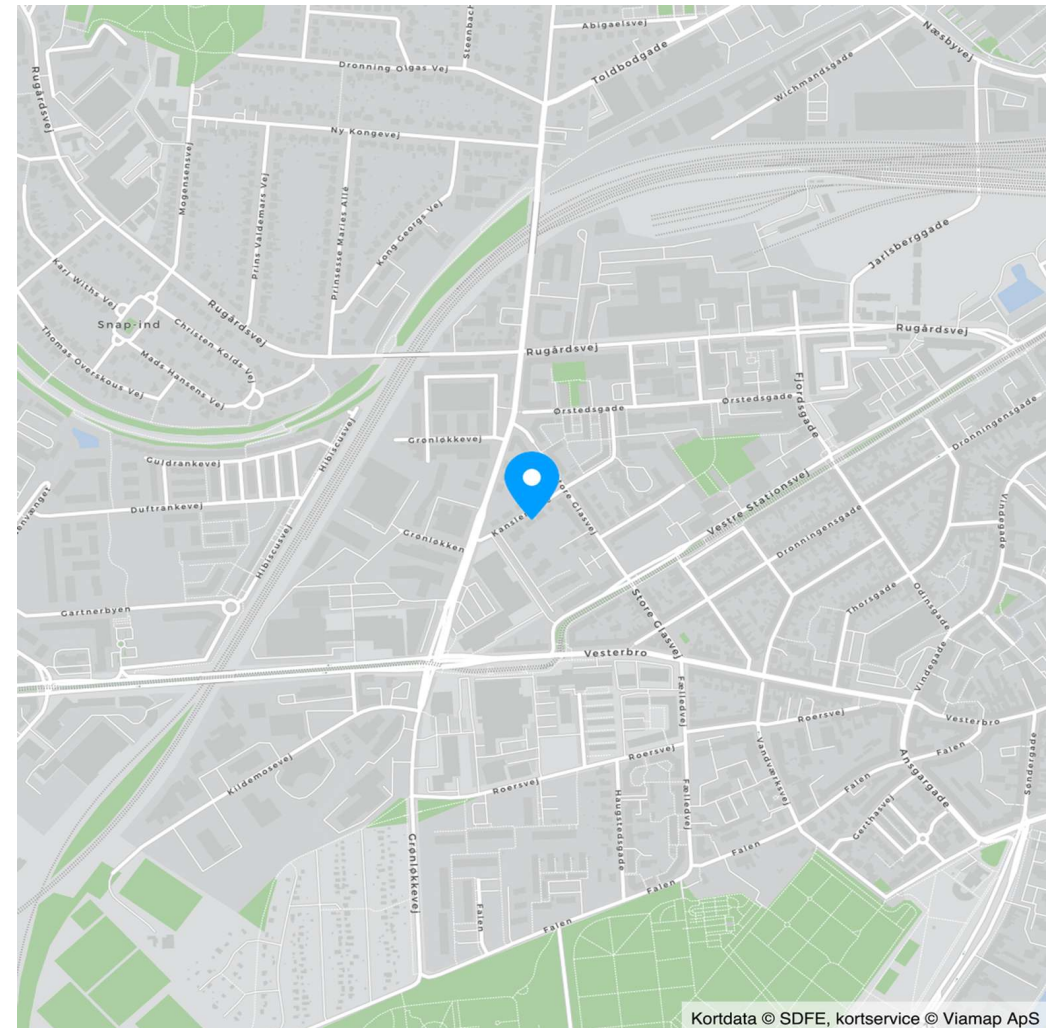
Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
© 2014 FOTO: 11





Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 1bg Vestermarken, Odense Jorder  
BFE-nr.: 5458320  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1907

**Arealer\*\***

Grundareal: 503 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 52 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.510.000  
Grundværdi: 1.739.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.008.000  
Grundlag for grundskyld: 1.391.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.08.1901 - Dok om hegn, hegnsmur mv, bebyggelse til arbejderboliger mv, Vedr BG  
- Nr. 2: 16.12.1907 - Dok om fælles brandmur/gavl mv  
- Nr. 3: 15.06.1914 - Dok om hegn, hegnsmur mv, bebyggelse til arbejderboliger mv, Vedr 1CS  
- Nr. 4: 08.07.1919 - Dok om areal til gadens udvidelse mv  
- Nr. 5: 19.09.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1BG

**Planer**

Kommuneplan 2.B.2 - Grønløkkevej  
Lokalplan - Odense Konserverfabrik, Middelfartvej - Grønløkkevej - Kanslergade - Vestre Stationsvej - Vesterbro

**Spildevandsplaner:**

F43 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
F43 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

**Fredningsstatus:**

Bevaringsværdi 5

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline), Kogeplade (Silverline), Ovn (Silverline), Kombiovn (Silverline), Køleskab (Siemens), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 49 GJ fjernvarme + 807 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.241	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	7.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	223	I alt	kr.	4.531.496
Husforsikring	kr.	3.683	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	kr.	24.890			

**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: Kanslergade 20, 5000 Odense C  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 540W7139  
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 18.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.157.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 48.000

**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.