



REAL

Hørdumsgade 37, 5000 Odense C

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.758	Grund m ²	510
Byggeår	1931		

Sagsnr. **540H6986**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 23.03.2026



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 Aløkke-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

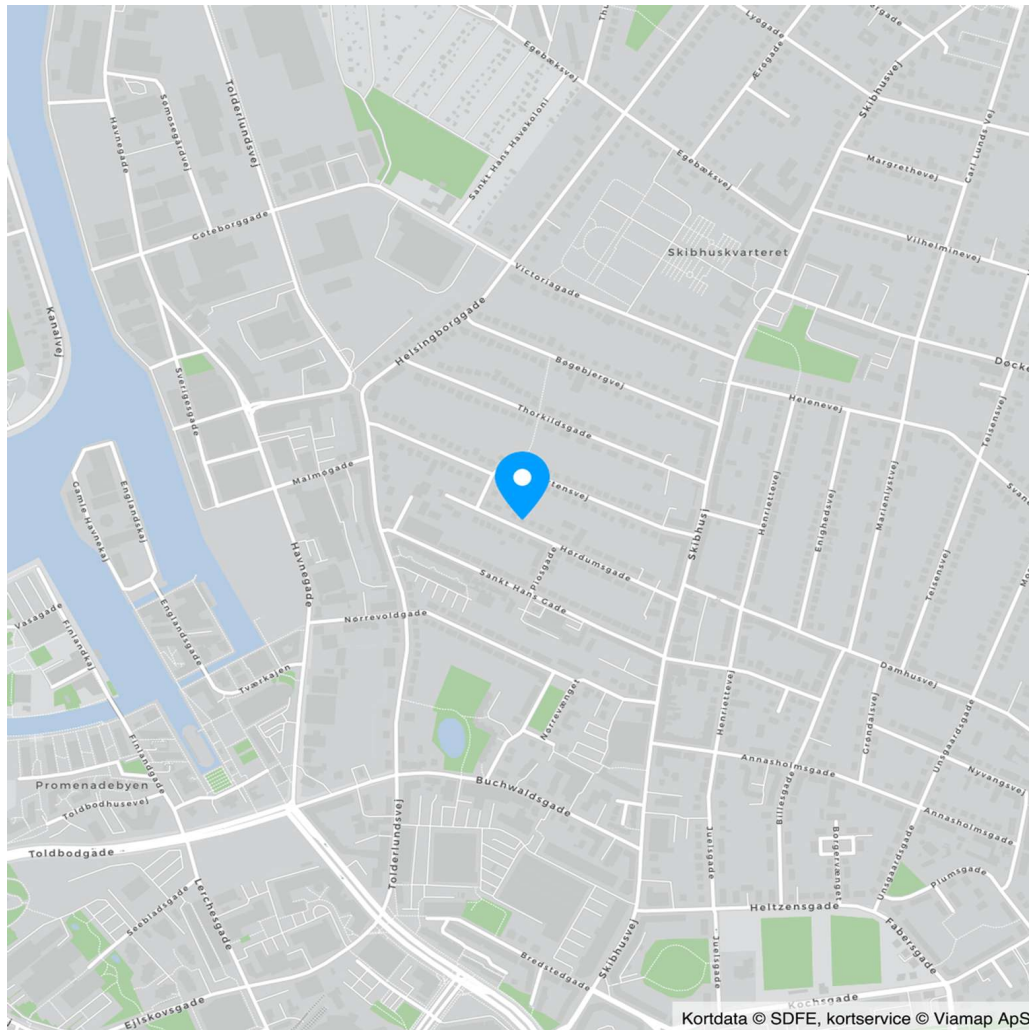
Dato: 23.03.2026



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

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

Dato: 23.03.2026





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

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

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 510 m²
Boligareal i alt: 133 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 78 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 26.05.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 8.B.3 - Tolderlundsvej - Helsingborggade - Windelsvej - Ski-
bhusvej - Egebæksvej

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 ejendoms-
mægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.051 Forbrug: 0
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 acontobetaling.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.153	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	8.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr. 2.008.850
Rottebekæmpelse	kr.	112	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	8.610		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.098		

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: 23.03.2026

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:

REAL

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.