



Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	56
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	936	Grund m2	181
Byggear	1877	Energimærke	E

Sagsnr. **540G7030**

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: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE BYHUS I HJERTET AF ODENSE - TÆT PÅ BY OG NATUR

I hjertet af Odense finder du dette charmerende byhus i to plan, blot få minutters gang fra Sankt Jørgens Haven, idylliske Munkemose og gågaden. Her bor du tæt på både indkøbsmuligheder, børneinstitutioner og kulturtilbud, samtidig med at området emmer af ro og natur. I nærheden ligger desuden en velrenommeret privatskole, flere legepladser og Odense Å, som inviterer til hyggelige gåture og afslapning.

Det charmerende rækkehus skiller sig ud i gadebilledet med sin fine, grønne facade. Du bliver budt velkommen i en lys entré med plads til at hænge overtøjet og opbevare hverdagens nødvendigheder i det indbyggede skab. Herfra er der adgang til både køkken og stue samt trappen til førstesalen, hvor du finder badeværelse og to gode værelser.

Køkkenet er funktionelt indrettet med en praktisk arbejdszone omkring komfuret på den ene side og god skabsplads på den anden. Rummet er enkelt og velfungerende, og planløsningen tilbyder et stort potentiale for den, der drømmer om at modernisere og sætte sit eget præg på indretningen.

Stuen fremstår lys, og der er plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofabjørne. Her kan man nyde udsigten til gaden og det liv, der udfolder sig udenfor, samtidig med at man har roen og det grønne kig mod haven på den modsatte side.

Badeværelset på førstesalen er rummeligt og indrettet med toilet, brus og håndvask. Her er der desuden gode muligheder for at etablere ekstra opbevaringsplads, hvis man ønsker det.

Værelserne er begge af en god og alsidig størrelse, der gør dem velegnede som soveværelse, børneværelse eller kontor. Gulvene er beklædt med et ældre, men charmerende trægulv, som tilfører rummene varme og karakter.

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: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025

Tilbage i stuen er der direkte udgang til den sydvendte have, hvor du finder et udhus med to disponible rum med plads til vaskemaskine, samt et skur med plads til haveredskaber.

Langs de udendørs bygninger er der plads til at indrette sig hyggeligt med krukker, blomster og siddepladser. Solen er i haven hele dagen, og den udgør den perfekte ramme om en rolig stund eller et dejligt glas vin med venner. Haven fremstår vild, men har potentiale til at blive et enestående uderum til det hyggelige rækkehus.

Adresse: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025



Stue



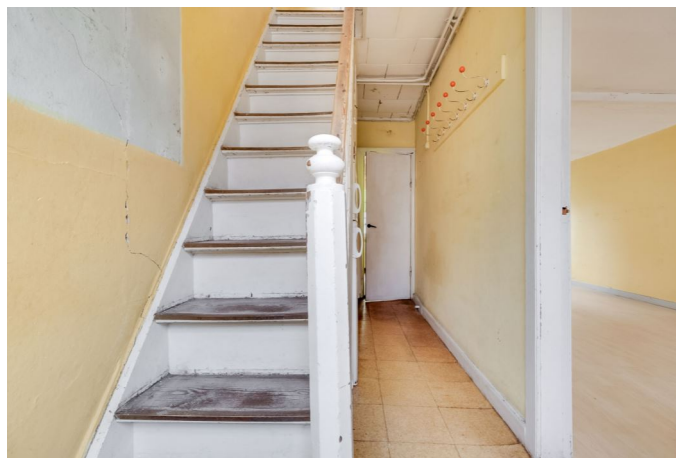
Stue



Køkken



Køkken



Entré



Repos

Adresse: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

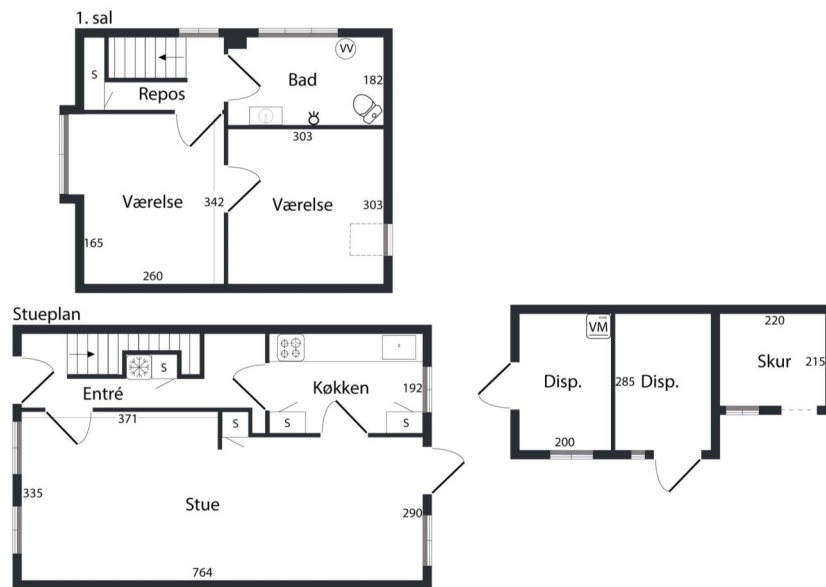


Badeværelse

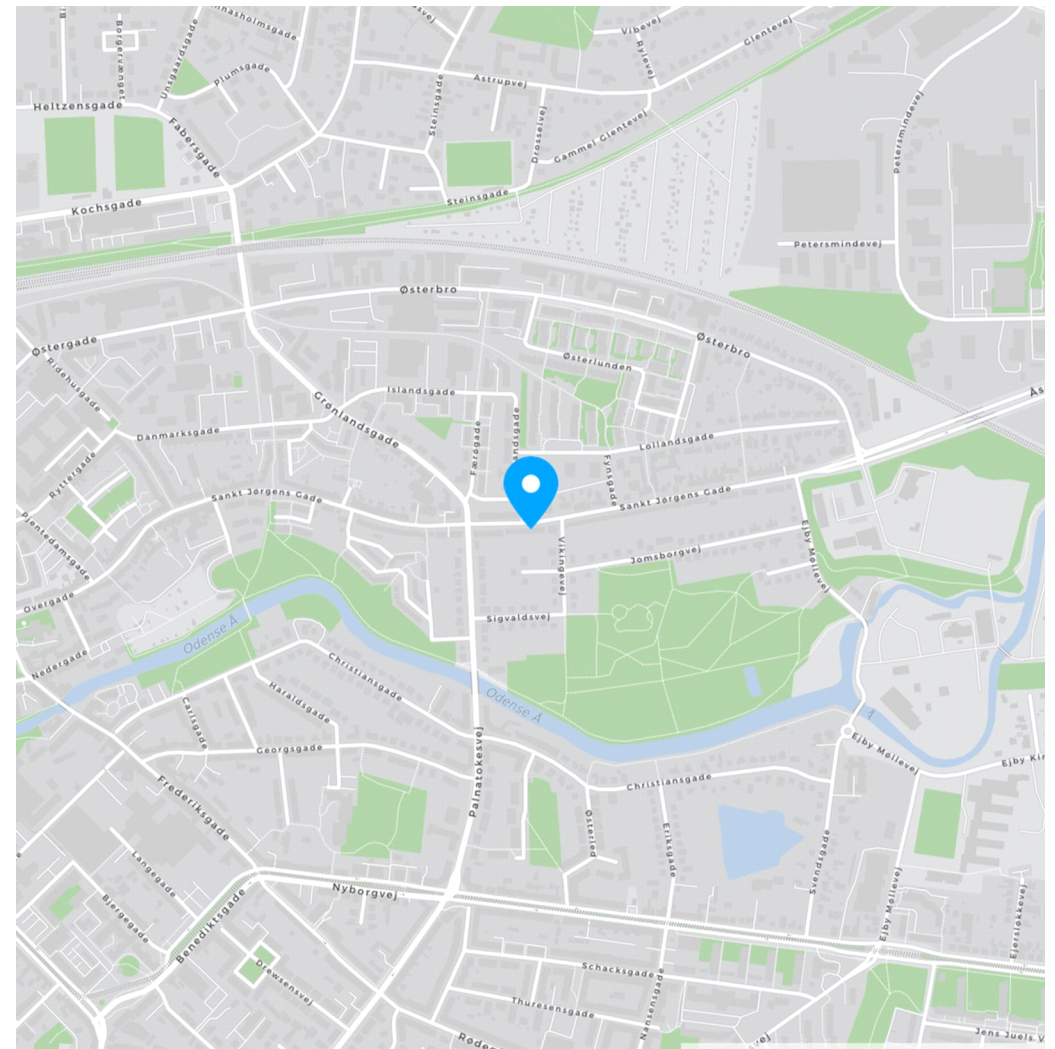
Adresse: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIFOTO.YN





Adresse: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	17 g Skt. Jørgensmark, Odense Jorder
BFE-nr.:	5461908
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.490.000 kr.
Grundværdi:	173.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.192.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	138.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	181 m ²
Boligareal i alt:	56 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	12 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	20 m ²

* 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. 29.07.1878 lbnr. 926556-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 12.01.1880 lbnr. 926557-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 20.08.1897 lbnr. 926558-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 4 lyst d. 11.09.1944 lbnr. 926559-34 Tillægstekst Dok om benyttelse af lejlighedi
tagetagen

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Skt. Jørgens Gade - Jomsborgvej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

D10 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

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: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 16,25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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 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.



Adresse: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.079	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	789	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikring	kr.	1.466	I alt	kr.	1.505.850
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.	104			
Ejerudgift i alt 1 år		11.229			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.900 md./ 94.802 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.410 md./ 76.917 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 3 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: 21.11.2025
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: Skt. Jørgens Gade 123, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540G7030
Ejerudgift/md.: kr. 936

Dato: 23.11.2025

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

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.