



Salgsprospekt

Overgade 64-66
5000 Odense C

Historiske ejendomme i Odense C

- ET STENKAST FRA ALLE BYENS MULIGHEDER OG FACILITETER
- ATTRAKTIV BELIGGENHED I HJERTET AF ODENSE
- SPÆNDENDE KONVERTERINGSMULIGHED TIL BOLIG
- PRIS: 6.500.000 KR.

FREJA
EJENDOMME

Sagsnr. C-021527



Accelerating success.

Indhold

3	Introduktion	13	Supplerende information
4	Ejendommen	21	Odense
8	Økonomi	25	Om Colliers
11	Transaktionsstruktur	27	Kontakt



Introduktion

Overgade 64-66, 5000 Odense C, ("ejendommene") består af to velbeliggende og historiske ejendomme med et samlet erhvervsareal på 666 m².

Ejendommene ligger i hjertet af Odense Centrum med alle byens faciliteter og muligheder i gåafstand.

Colliers er engageret som sælgerrådgiver for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab ("sælger") i forbindelse med det potentielle salg af ejendommene.

Dette salgsprospekt har til formål at præsentere ejendommene, så potentielle købere kan vurdere potentialet. Interesserede investorer vil have

mulighed for at besigtige ejendommen med en repræsentant fra Colliers.

Indtil købsaftalen er underskrevet af begge parter, forbeholder sælger sig ret til mellemsalg.

Overgade 60

Naboejendommen, Overgade 60, er ligeledes udbudt til salg. Måtte man også have interesse i denne ejendom, kan salgsmateriale rekvireres hos Colliers.



581 m²

Grundareal

Velholdt

Stand

Fredet

Bygningsstatus

Odense C

Beliggenhed



EJENDOMMENE

Ejendommene

Et stenkast fra det absolutte centrum i Odense, finder man disse smukke ejendomme.

Overgade 64 er oprindeligt anvendt som kontor for Odense Pølsefabrik, og gennemgik i 1963-65 ombygning og renovering af H.H. Engquist og K. Rønnow, hvor bl.a. facaden blev rettet op og indvendige forhold forbedret.

Overgade 66 er oprindeligt opført som købmandsgård, og har fra cirka 1874 fungeret som skole og lærerbolig for Mulernes legatskole. I 1981 blev ejendommen renoveret med bl.a. isolering af kontorlokale i tagetagen og kviste mod gård.

I dag står ejendommene generelt vel vedligeholdte

og med smukke bygningsdetaljer.

Senest er ejendommene anvendt til kontor og kan potentielt benyttes som sådan fremadrettet. Alternativt ligger der forhåndstilkendegivelse fra Odense Kommune og SLKS om omdannelse til syv boligenheder.

Det brostensbelagte gårdrum er tænkt som et fælles aktiv for hhv. Overgade 60, 64 og 66 med anlæggelse af parkering, cykelparkering og fælles opholdsarealer.

Uddybende oplysninger fx om anvendelsesændring til bolig mm, kan rekvireres hos Colliers.



Overgade 64



Overgade 66

Samlede bebygget areal iht. opmåling

264 m²

Samlet etageareal iht. opmåling

954 m²

Samlet erhvervsareal iht. opmåling

666 m²

Opført

1850/

midten af 1700-tallet

Ombygget

1963-65/1974/1981

Beliggenhed

Odense C

Overgade ligger centralt i Odense, tæt på byens historiske centrum, hvor det moderne byliv møder gamle, charmerende bygninger. Gaden er en del af et område, der kombinerer både bolig- og erhvervsformål, hvilket skaber en dynamisk og livlig atmosfære. Her finder man en blanding af caféer, butikker og kulturelle institutioner.

Der er flere busforbindelser lige i nærheden, og Odense Banegård ligger kun en kort gåtur væk, hvilket gør det nemt at pendle til både andre byer og landsdele.

Herudover er ejendommen genbo til Vor Frue Kirke, og nærliggende finder man grønne områder, som fx Odense Byhaver, Odense Å og stisystemet langs denne, Ryttergadens legeplads og meget mere.

Det er en perfekt balance mellem at bo tæt på byens pulserende liv og samtidig have nem adgang til rolige, grønne oaser.

350 m til Letbanestop

450 m til Odense gågade

650 m til Eventyrhaven

700 m til Odense Banegård





Kongens Have

Central beliggenhed i Odense Midtby



Odense Koncerthuse



H.C. Andersens Hus



Vor Frue Kirke

Overgade

Letbanen



Sankt Albani Kirke

Vestergade



Brandts Passage

Odense Rådhus



Flakhaven



Danske bank



Magasin



Sankt Knuds Kirke



Eventyrhaven

Svømmehallen
Klosterbakken



Albanigade

Filosofgangen



Munke Mose

Klosterbakken



Busstoppested

185 m



Letbanestop

350 m



Indkøb

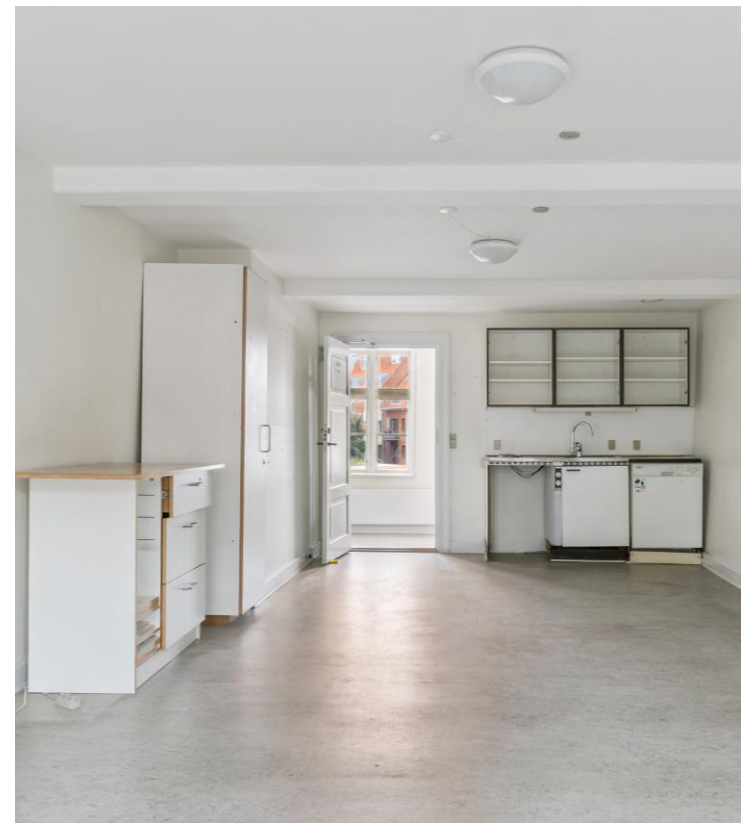
300 m



Overgade 64

- [Se ejendommen](#)







ØKONOMI OG LEJEFORHOLD



Driftsbudget

Omkostninger	Brutto, kr.
Grundskyld	-
Øvrige afgifter, anslået	370
Forsikring, anslået	16.650
Udvendig vedligeholdelse, anslået	66.600
I alt	126.827
I alt pr. m² erhverv	190

- Grundskyld: Ejendommene er fredet og betaler ikke grundskyld
- Forsikring: anslået til 25 kr. pr. m² erhverv
- Udvendig vedligeholdelse: anslået til 100 kr. pr m² erhverv

Der er ikke afsat årlig udgift til renovation, varme, el og vand/afløb da dette vil afhænge af den fremtidige anvendelse.

Der opkræves aktuelt dækningsafgift for Overgade 66, kr. 43.393, idet ejendommen er ejet af offentlige myndigheder. Udgiften er ikke medtaget i driftsbudgettet, da det forventes at en fremtidig ejer ikke er en offentlig myndighed.

Nøgletal



Salgspris

6.500.000 kr.

Omkostninger ved tinglysning af adkomst betales af køber.

I øvrigt afholder parterne selv udgifter til egen advokat og øvrige rådgivere.

Øvrigt

Sælger forestår udarbejdelse og tinglysning af servitut med kørselsret via passagen mellem Overgade 60 og 64.

Såfremt der ikke sker et samlet salg af Overgade 60 og 64-66, udarbejder sælger vedtægter for grundejerforening for gårdrummet, som indeholder fælles drift og ren- og vedligeholdelse af arealet, der skal udlægges til bl.a. fælles parkering og opholdsarealer.

Ejendommen sælges med det udarbejdede arkitektmateriale og forhåndstilkendegivelser, men uden garanti for fremtidig anvendelse.

En handel betinges ikke af fx byggetilladelse til anvendelsesændring eller lignende.



TRANSAKTIONSSTRUKTUR



Transaktionsstruktur

Transaktionen struktureres som en traditionel ejendomshandel, hvor Colliers kan være behjælpelig med, at køber forinden får adgang til et datarum med ejendommens dokumenter. Ejendommene overtages som de er og forefindes.

Sælger forudsætter, at køber ved tiltrædelse af en betinget købsaftale stiller behørig sikkerhed for købesummens betaling, som på det aftalte overdragelsestidspunkt erstattes af en kontant deponering i et af sælger anvist pengeinstitut.

Colliers er eksklusiv rådgiver for sælger. Efter aftale med sælger bedes købere rette alle spørgsmål vedrørende salget til Colliers.

Vaag Arkitekter som har bistået sælger med bl.a. tegningsmateriale og ansøgning om forhåndstilkendegivelser til anvendelsesændringer, har udarbejdet et skriv, "køberorientering", med uddybende oplysninger om ejendommene, som kan rekvireres hos Colliers.

Colliers kan overfor potentielle købere af ejendommene være behjælpelig med følgende:

- Adgang til datarum
- Ejendomsbesigtigelser
- Q&A-sessioner





SUPPLERENDE INFORMATION

Stamdata



Adresse

Overgade 64-66



Grundareal, i alt

581 m²



Postnummer og by

5000 Odense C



Opført/ombygget år iht. BBR

Overgade 64: 1850

Overgade 66: 1870/1982



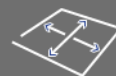
Kommune

Odense Kommune



Bebygget areal iht. opmåling

264 m²



Matrikelnummer

1829e og 1826a

Odense Bygrunde



Samlet etageareal iht. opmåling

954 m²



Foreløbig grundværdi 2025

Overgade 64: 2.086.000 kr.

Overgade 66: 624.000 kr.



Heraf erhverv

666 m²



Zonestatus

Byzone

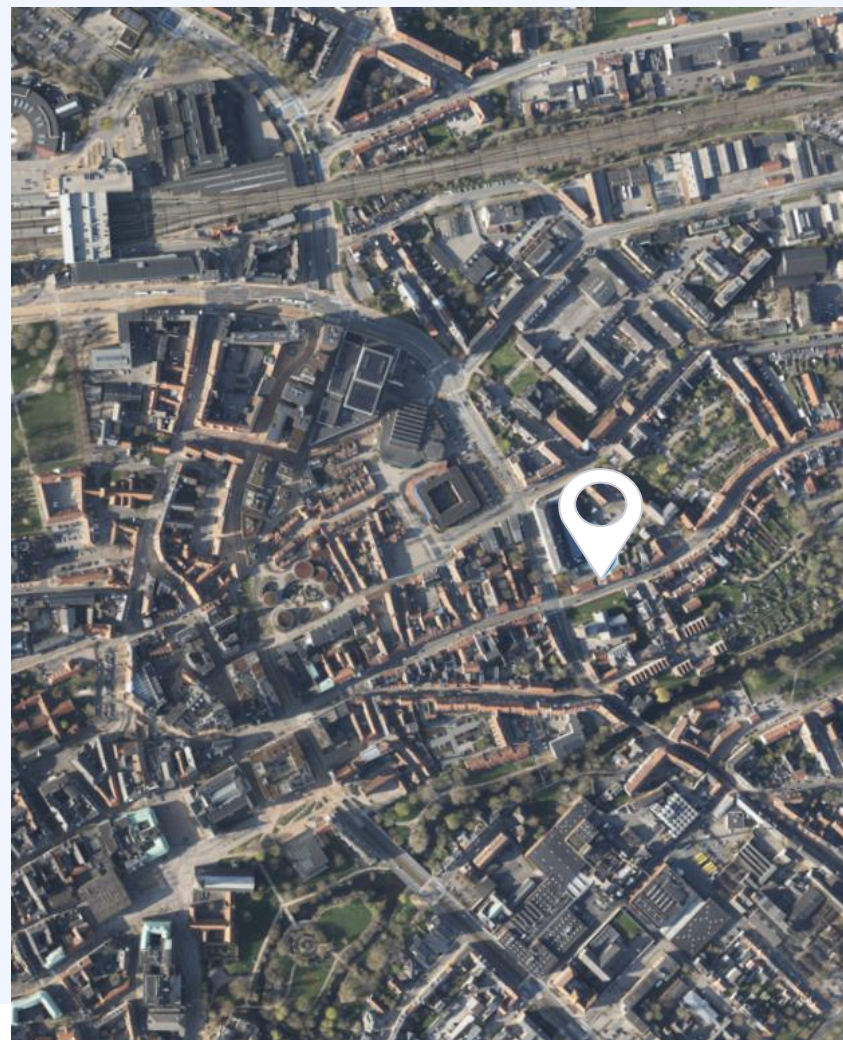


Heraf bolig

0 m²

Lokation

Matr.nr. 1829e og 1826a Odense Bygrunde



Øvrige forhold

Plangrundlag

Ifølge Lokalplan nr. 19-247 er området, hvor ejendommen ligger, udlagt til følgende anvendelse (nedenstående er et uddrag):

Anvendelse: inden for delområde A må kun opføres og indrettes bebyggelse til offentligt formål og boligformål.

Energimærke

Ejendommen er ikke omfattet af reglerne om energimærkning, da den er fredet.



Bevaringsværdi

Ejendommen er i henhold til oplysninger hentet elektronisk hos Slots- og Kulturstyrelsen fredet.

Miljø

Ifølge oplysninger hentet hos Danmarks Miljøportal den 28. september 2026 er der ikke registreret forurening på matriklen.

Områdeklassificering

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

Tankanlæg

Ingen tankanlæg ifølge BBR-meddelelsen.



Hæftelser og servitutter

Servitutter – Overgade 64

Nr.	Dato	Beskrivelse
1	11.07.1892	Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv
2	27.01.1919	Dokument om bebyggelse, benyttelse mv
3	28.02.1919	Dokument om forhus optaget i klasse B mv
4	11.08.1966	Dokument om bebyggelse, benyttelse mv
5	18.01.1982	Lokalplan nr. 19-247
6	23.06.1987	Dokument om bevaringspligt mv
7	03.06.2025	Deklaration om perimeterhegn
8	27.11.2025	Deklaration vedrørende vejret

Servitutter – Overgade 66

Nr.	Dato	Beskrivelse
1	11.07.1892	Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv
2	18.01.1982	Lokalplan nr. 19-247
3	03.06.2025	Deklaration om perimeterhegn

Tinglyste hæftelser

Ingen hæftelser på ejendommen



Arealer og bygninger

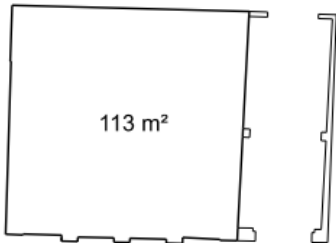
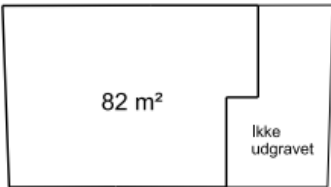
Arealer ifølge opmåling – Overgade 64

Bygning 1	Areal
Samlet bygningsareal (ekskl. kælder og tagetage)	220 m²
Tagetage	98 m²
Kælder	82 m²
Etageareal i alt	400 m²

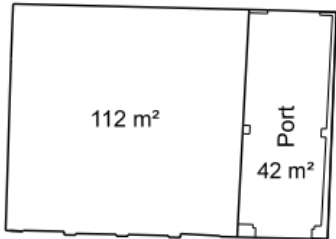
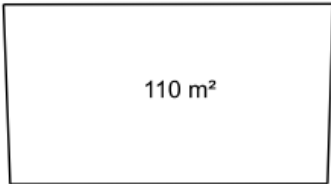
Arealer ifølge opmåling – Overgade 66

Bygning 1	Areal
Samlet bygningsareal (ekskl. kælder og tagetage)	308 m²
Tagetage	133 m²
Kælder	113 m²
Etageareal i alt	554 m²

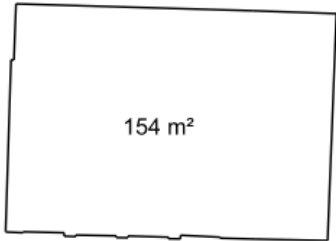
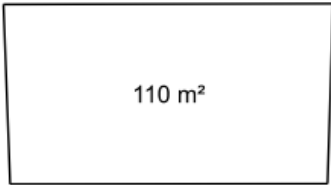
KÆLDER



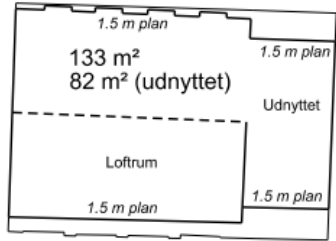
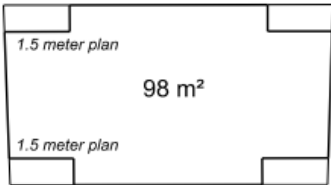
STUEN



1. SAL



2. SAL



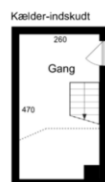
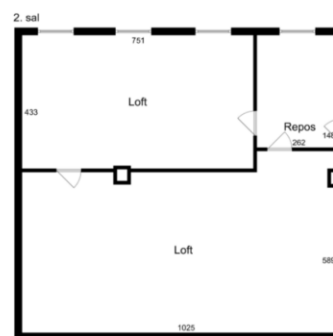
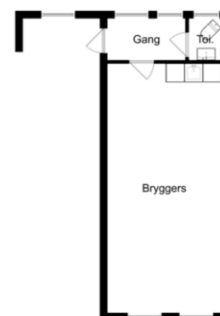
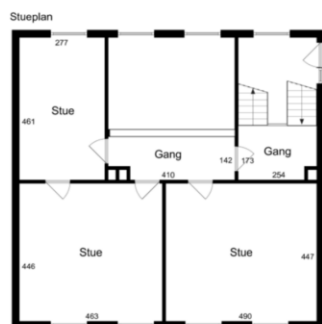


Plantegning – Overgade 64



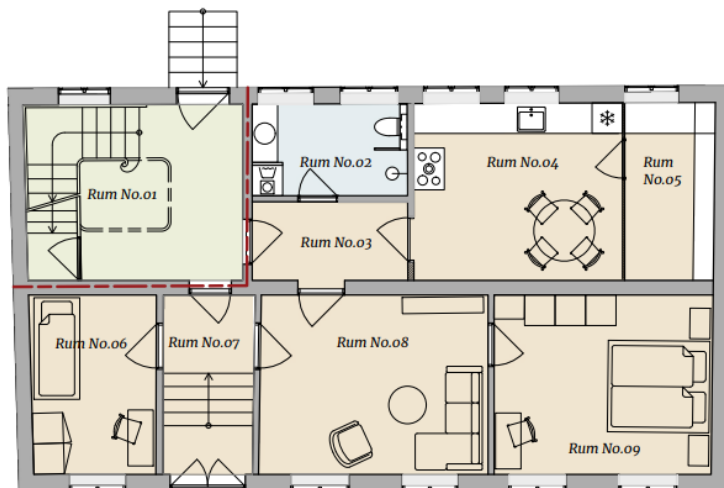


Plantegning – Overgade 66

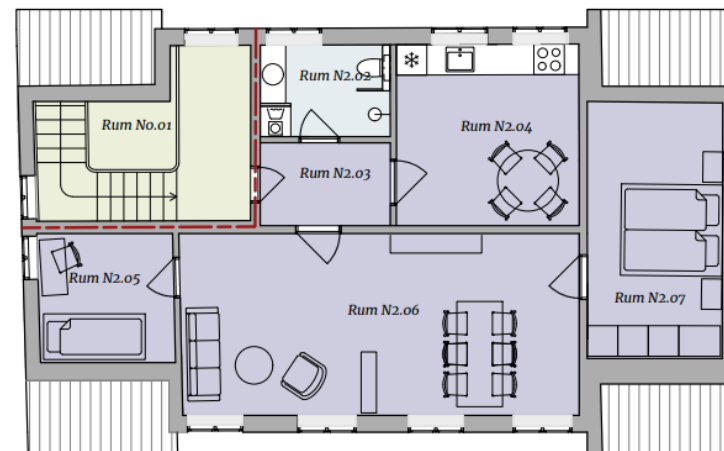




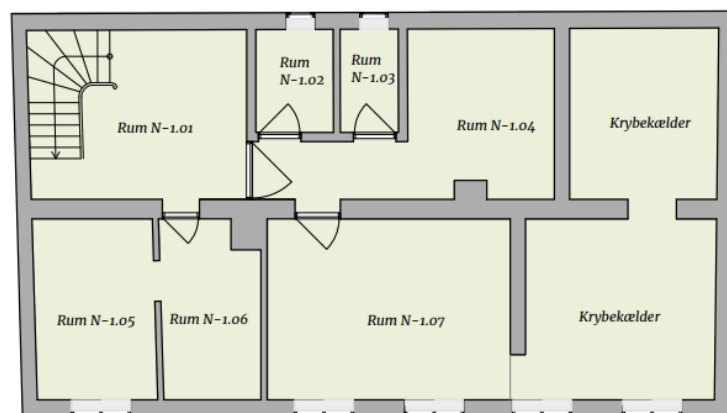
Konvertering til bolig – lejlighedsinddeling



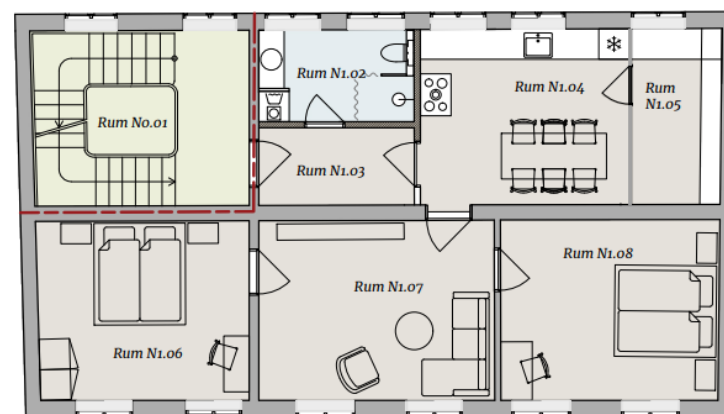
Overgade 64 st.
94m² Brutto+ andel af fællesareal



Overgade 64 2. etage
81m² Brutto + andel af fællesareal



Overgade 64 kld.
Depoter og fællesareal



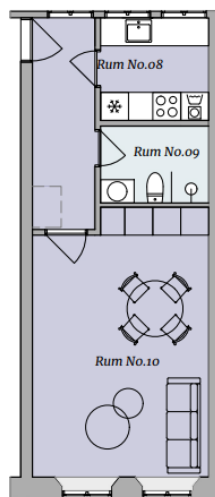
Overgade 64 1. etage
94m² Brutto+ andel af fællesareal



Konvertering til bolig – lejlighedsinddeling



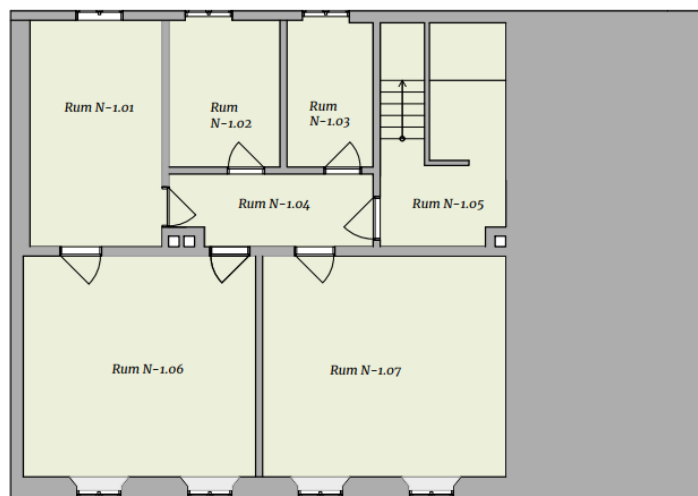
Overgade 66 st.
97m² Brutto + andel af fællesareal



Overgade 66 over porten
43m² Brutto + andel af fællesareal



Overgade 66 2. etage (loft)
78m² Brutto + andel af fællesareal



Overgade 66 kld.
Depoter og fællesareal



Overgade 66 1.etage
131m² Brutto + andel af fællesareal



Odense – En by i udvikling

ODENSE – EN BY I UDVIKLING

Det omfattende byggeri og byudvikling kendetegner fortsat landets tredjestørste by. Denne byudvikling har især været tydelig i Odense centrum, hvor området langs Thomas B. Thriges Gade nu har skabt en følelse af sammenhæng mellem både boliger, kontorer og detailhandel. Ligeledes har det nye parkeringsanlæg, Odense P, også haft en markant positiv effekt på Odense centrum. Det er dog ikke kun i bymidten, at byen har oplevet en markant udvikling, da adskillige nye såvel gamle byområder er under markant forandring. Dette er områder såsom Vollsmose, Gartnerbyen, den gamle slagterigrund og Dalum Papirfabrik. I de kommende år forventes transformationen af Odense at give byen et massivt løft og forankre byens rolle som den fynske metropol.

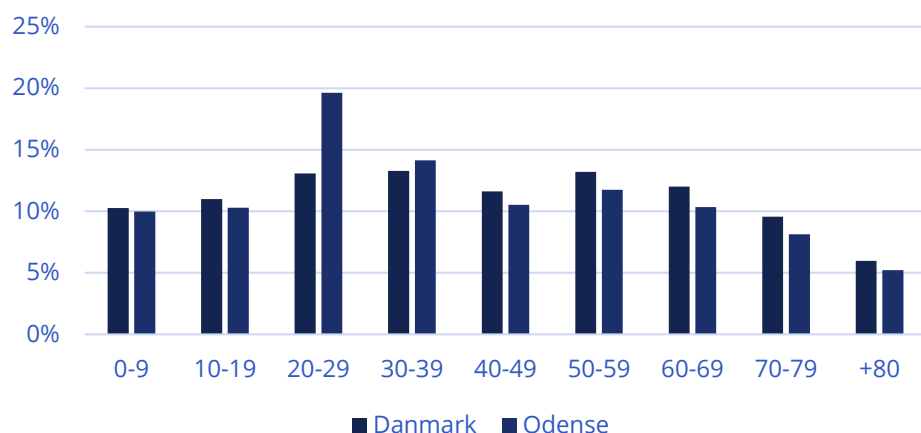
Odense har fortsat oplevet markant vækst i industri og logistikmarkedet som resultat af den nationale udvikling, men således også som resultat af sin unikke position som den danske robotklynge beliggenhed. Denne robotklynge har i de seneste år vokset signifikant, og er således blevet et pilemærke for byens erhvervsliv. Ligeledes er den fremtidige udvikling af Port of Odense også af essentiel karakter.

Odense Kommune har i det seneste årti oplevet en stærk befolkningstilvækst, som primært har været drevet af væksten af de tilflyttede nye studerende, såvel som væksten i de unge forældre, de 30-34-årige, og de +75-årige. I det kommende årti er forventningerne til befolkningstilvæksten fortsat høj, om end lavere end det seneste årti. Modsat den historiske tilvækst, er det nu primært den forventede vækst i de unge børnefamilier som driver befolkningsudviklingen, hvorimod der forventes et fald i de 40-54-årige.



Odense i tal

Fordeling pr. aldersgruppe, Odense Kommune og Danmark, 2025



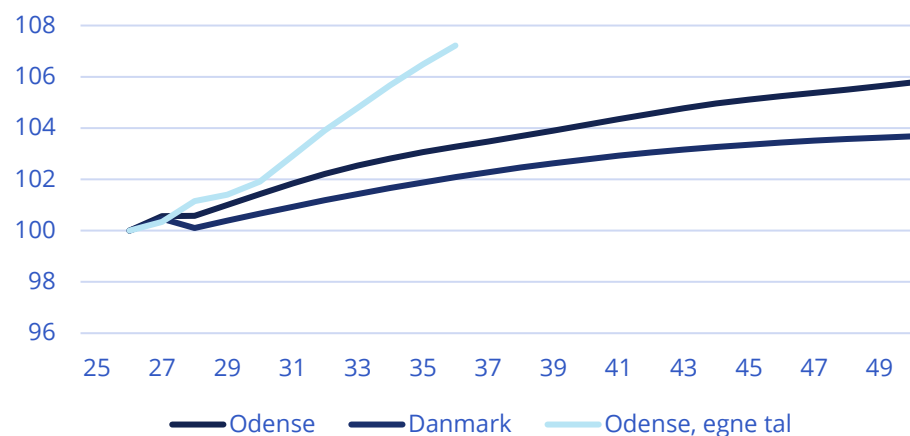
Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

Ifølge tal fra Danmarks Statistik har det samlede befolkningstal været stigende siden 2015, er steget med 7% siden da og udgjorde ca. 213.000 for hele Odense Kommune pr. 1 december 2025. Til sammenligning er den danske befolkning steget med ca. 5,5% i samme periode. En befolkningsgruppe inddeles ofte i fem overordnede kategorier:

- Børn, 0-19 år
- Unge/studerende, 20-29 år
- Erhvervsaktive familier med og uden børn, 30-49 år
- Erhvervsaktive seniorer, 50-69 år
- Ældre, +70 år.

Ses der på aldersgruppedistributionen for Odense Kommune, er det tydeligt, at der er stor studieaktivitet i området, idet andelen af 20-29-årige ligger væsentligt over landsgennemsnittet.

Befolkningsprognose, Odense Kommune, 2025-2050 (indeks 100 = 2025)



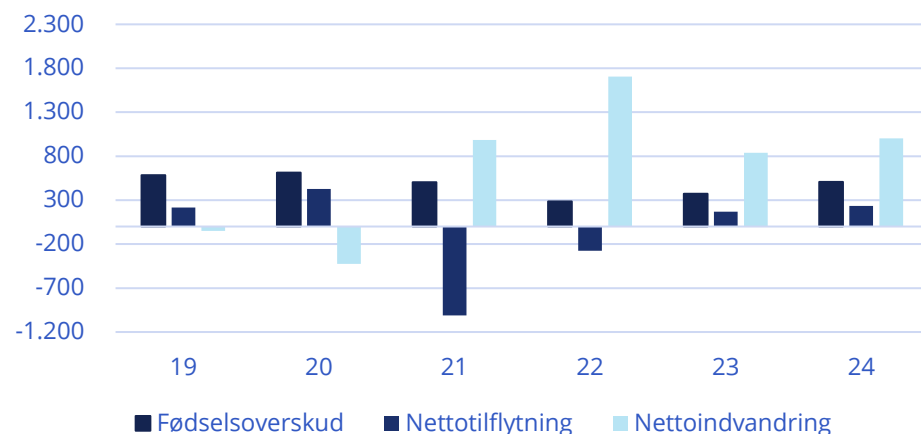
Kilde: Danmarks Statistik, Odense Kommune befolkningsprognose 2025, Colliers

Ifølge Danmarks Statistik forventes indbyggertallet at stige til ca. 212.000 i 2026. Udviklingen følger landsgennemsnittet med en stabil stigning i perioden.

Odense Kommune laver også egne prognoser for den fremtidige befolkningsudvikling, men der fremskrives kun til 2035. Som det fremgår af ovenstående graf, er kommunens egne forventninger noget mere optimistiske end Danmarks Statistiks. Kommunen forventer således, at man allerede i 2035 vil ramme ca. 225.200 indbyggere, hvilket først sker efter 2050 ifølge Danmarks Statistik.

Befolkningstilvækst

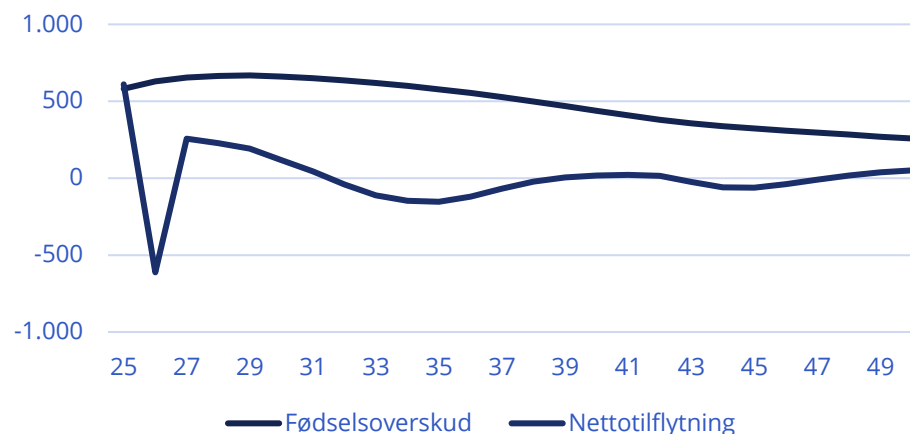
Fordeling af befolkningstilvækst, Odense Kommune, 2019-2024



Kilde: Danmarks Statistik

De seneste seks år har nettoindvandring udgjort størstedelen af befolkningsudviklingen i Odense Kommune, bortset fra 2019-2020, hvor tallet var negativt (herefter kommer fødselsoverskud (fødte minus døde)). Nettotilflytningen har varieret gennem årene, idet nogle år har været negative, og andre positive.

Nettobefolkningstilvækst, Odense Kommune, 2025-2050



Kilde: Danmarks Statistik

Der laves ikke prognoser for den befolkningsudvikling, hvor der skelnes mellem nettoindvandring og nettotilflytning. Der laves blot en post for nettotilflytning, som derfor antages at være en samlet post for de to. Ses der på fordelingen af nettobefolkningstilvæksten de kommende år, vil den i højere grad være båret af et fødselsoverskud, mens fordelingen af befolkningstilvæksten viser, at nettoindvandring har været den største driver hidtil. I 2026 forventes en markant nedgang i nettotilflytninger. Befolkningstilvæksten forventes dog fortsat at være positiv, primært drevet af et fødselsoverskud.

Ifølge Danmarks Statistik forventes befolkningstilvæksten i Odense Kommune således at være båret af et årligt fødselsoverskud fra 2026 og frem til 2047, hvor nettotilflytninger igen påvirker befolkningstilvæksten positivt. Det er også forventningen, at fødselsoverskuddet aftager med årene, omend det vil være positivt i hele perioden.



OM COLLIERS

Hvem er Colliers?

Vi sætter pris på ejendomme.

Colliers er en global virksomhed, der yder diversificerede professionelle services og investeringsforvaltning gennem tre brancheførende platforme: erhvervs-ejendomme, ingeniørrådgivning og investeringsforvaltning. Vores eksperter nytænker arbejdspladsen, finder den perfekte beliggenhed, designer og leverer innovative projekter, forvalter fantastiske lokationer og maksimerer potentialet i fast ejendom.

Da vi har en årlig omsætning på mere end 5,5 mia. dollar globalt, et team på 24.000 eksperter og administrerer ejendomme til en værdi af over 108 mia. dollar, er vi fortsat engagerede i at skabe værdi for vores kunder, vores investorer og medarbejdere.

I Danmark er Colliers den absolut største og mest erfarne mægler og rådgiver indenfor erhvervs- og investeringsejendomme. Vi er landsdækkende med godt 160 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Læs mere på corporate.colliers.com, X [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) eller [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).

Colliers i Danmark

+160

Eksperter

5

Kontorer

~35%

Markedsandel

24.000

Eksperter

70

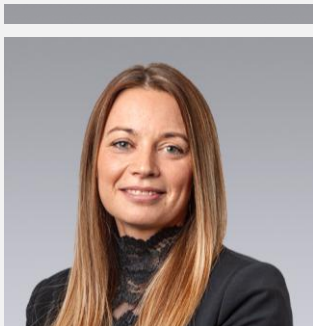
Lande

+5,5

mia. dollar
Global omsætning

Colliers på verdensplan

Antallet af lande er inklusive tilknyttede selskaber.



Kontakt

Charlotte Holm

Certified Commercial Real Estate Advisor

51 60 46 66

charlotte.holm@colliers.com



Martin Pedersen

Senior Director

20 45 30 55

martin.pedersen@colliers.com



Mathias Grønning

Director, investment

29 11 76 26

mathias.groenning@colliers.com



Odense

Cortex Park 12
5230 Odense M

København

Toldbodgade 33
1253 København K

Aarhus

Søren Frichs Vej 38A
8230 Åbyhøj

Aalborg

Østre Havnegade 20
9000 Aalborg

Vejle

Dandyvej 3B
7100 Vejle

colliers.com

70 23 00 20

VIGTIGE FORHOLD/DISCLAIMER | Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S. Colliers er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. Colliers er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra opdragsgiver eller tredjemand.

Billeder af ejendommene og området er taget af hhv. EFKT og Luftfoto Danmark.

