

**Salgsprospekt**

Overgade 60
5000 Odense C

# Liebhaverejendom i Odense city

- **ARKITEKTONISK FLOT EJENDOM MED SMUKKE DETALJER**
- **ATTRAKTIV BELIGGENHED I HJERTET AF ODENSE**
- **SPÆNDENDE KONVERTERINGSMULIGHED TIL BOLIG**
- **PRIS: 6.000.000 KR.**

FREJA EJENDOMME

Sagsnr. C-021525

Colliers
Accelerating success.

# Indhold


3 Introduktion

4 Ejendommen

9 Økonomi

12 Transaktionsstruktur

14 Supplerende information

24 Odense

29 Om Colliers

31 Kontakt




# Introduktion

Overgade 60, 5000 Odense C, ("ejendommen") er en særdeles velbeliggende og historisk ejendom med et samlet etageareal på 742 m², heraf er 411 m² registreret som erhverv.

Ejendommen 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 ejendommen.

Dette salgsprospekt har til formål at præsentere ejendommen, så potentielle købere kan vurdere potentialet. Interesserede købere 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 64-66**
Naboejendommene, Overgade 64-66, er ligeledes udbudt til salg. Måtte man også have interesse i disse ejendomme, kan salgsmateriale rekvireres hos Colliers.






**570 m²**
Grundareal

**Velholdt**
Stand

**Fredet**
Bygningsstatus

**Odense C**
Beliggenhed



# EJENDOMMEN

# Ejendommen

Et stenkast fra det absolutte centrum i Odense, finder man denne helt igennem unikke ejendom, med et utal af smukke detaljer inde såvel som ude.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1764 af rebslager Hans Hansen Leopold og er senere kendt som Rebslagergården.

I 1960-62 blev forhuset reddet fra nedrivning og gennemgribende restaureret af Hans Henrik Engqvist og Karsten Rønnow.

I dag står ejendommen velvedligeholdt, med bygningsdetaljer, som man ikke finder i moderne byggeri.

Senest har ejendommen været anvendt til kontor og kan potentielt benyttes som sådan fremadrettet. Alternativt ligger der forhåndstilkendegivelse fra Odense Kommune og SLKS om omdannelse til fire 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.

En ejendom der bør ses og opleves!

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

Bebygget areal iht. opmåling

**221 m²**

Samlet etageareal iht. opmåling

**742 m²**

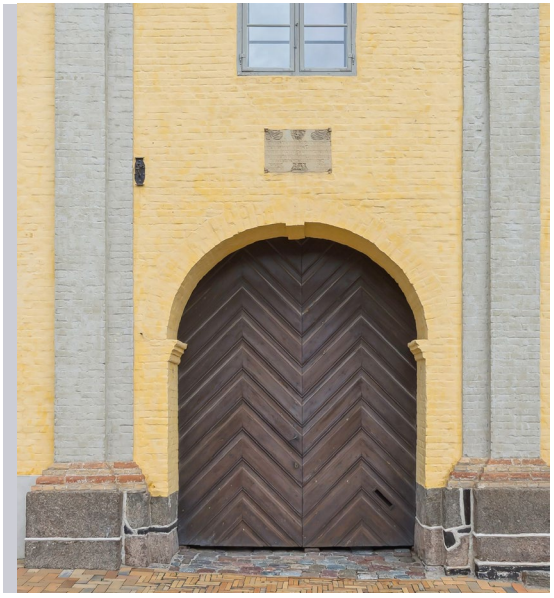
Erhvervsareal iht. opmåling

**411 m²**

Opført/ombygget

**1764/1960**





# 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 finde 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
Odense Rådhus
Brandts Passage
Flaknaven
Danske bank
Magasin
Sankt Knuds Kirke
Eventyrhaven
Albanigade
Svømmehallen Klosterbakken
Klosterbakken
Filosofgangen
Munke Mose
Busstoppested
185 m
Letbanestop
350 m
Indkøb
300 m









# ØKONOMI

# Driftsbudget

| Omkostninger | Brutto, kr. |
|---|---|
| Grundskyld | - |
| Øvrige afgifter 2026 | 271 |
| Forsikring, anslået | 10.275 |
| Udvendig vedligeholdelse, anslået | 41.100 |
| **I alt** | **51.646** |
| **I alt pr. m² erhverv** | **126** |

- Grundskyld: Ejendommen 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.

# Nøgletal



## Salgspris 6.000.000 kr.

Omkostninger ved tinglysning af adkomst betales af køber.

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

**Øvrigt**

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. Ejendommen overtages, som den 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 Arkivtekter som har bistået sælger med bl.a. tegningsmateriale og ansøgning om forhåndstilkendegivelser til anvendelsesændringer, har udarbejdet et skriv, "køberorientering", med uddybende oplysninger om ejendommen, som kan rekvireres hos Colliers.

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

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





# SUPPLERENDE INFORMATION

# Stamdata



**Adresse**
Overgade 60

**Grundareal**
570 m²

**Postnummer og by**
5000 Odense C

**Opført/ombygget år**
1764/1960

**Kommune**
Odense Kommune

**Bebygget areal iht. opmåling**
221 m²

**Matrikelnummer**
1829d Odense Bygrunde

**Samlet etageareal iht. opmåling**
742 m²

**Foreløbig grundværdi 2025**
3.713.000 kr.

**Heraf erhverv iht. opmåling**
411 m²

**Zonestatus**
Byzone

**Heraf bolig**
0 m²



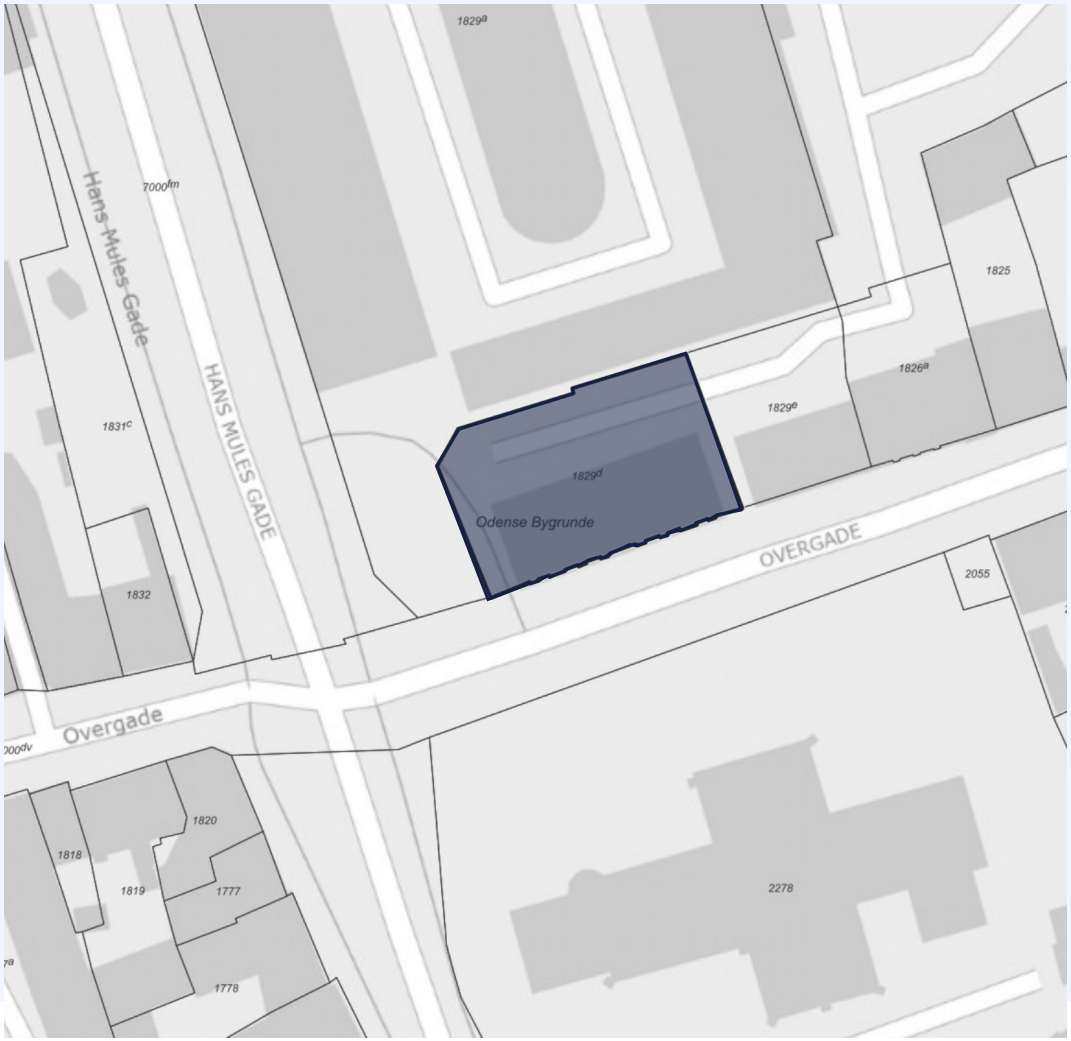





Se ejendommen

# Lokation

## Matr.nr. 1829d 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

| Nr. | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|
| 1 | 27.01.1919 | Dokument om bebyggelse, benyttelse mv |
| 2 | 28.02.1919 | Dokument om forhus optaget i klasse B mv |
| 3 | 28.12.1960 | Dokument om bebyggelsen ikke må ændres uden tilladelse mv |
| 4 | 28.12.1960 | 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 |

## Tinglyste hæftelser

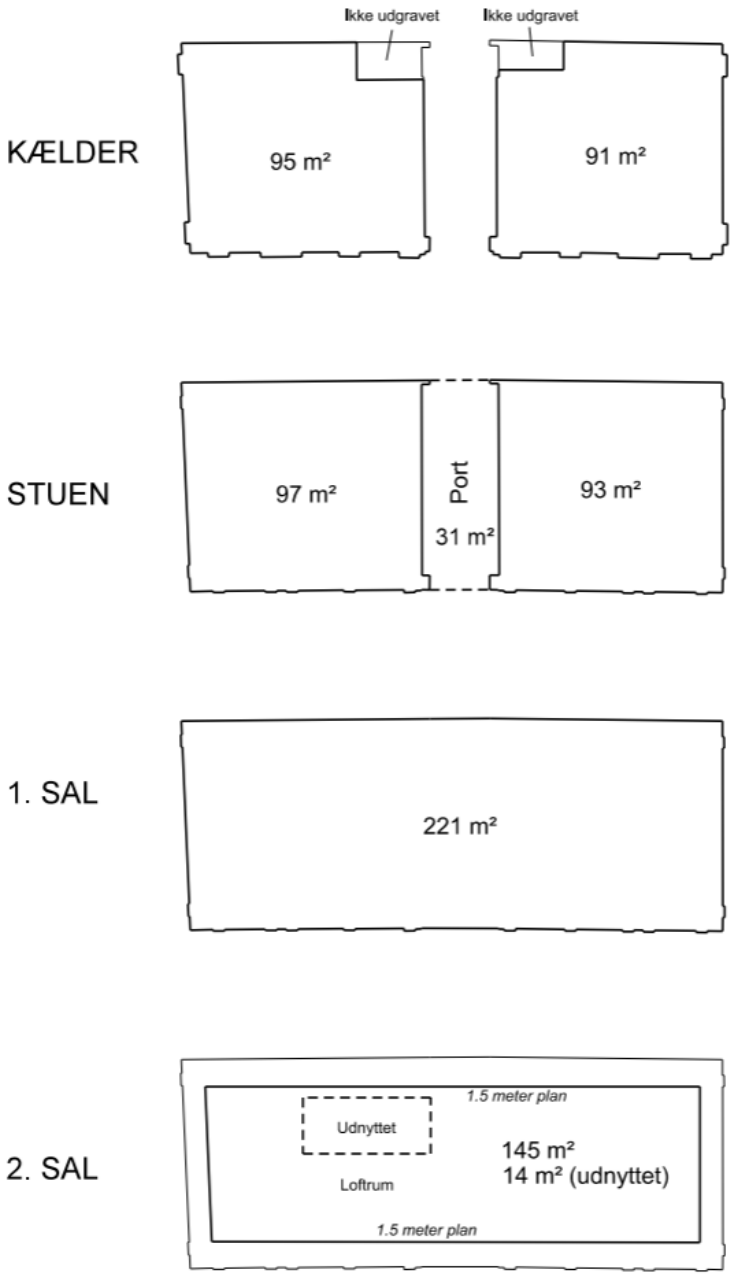
Ingen hæftelser på ejendommen



# Arealer og bygninger

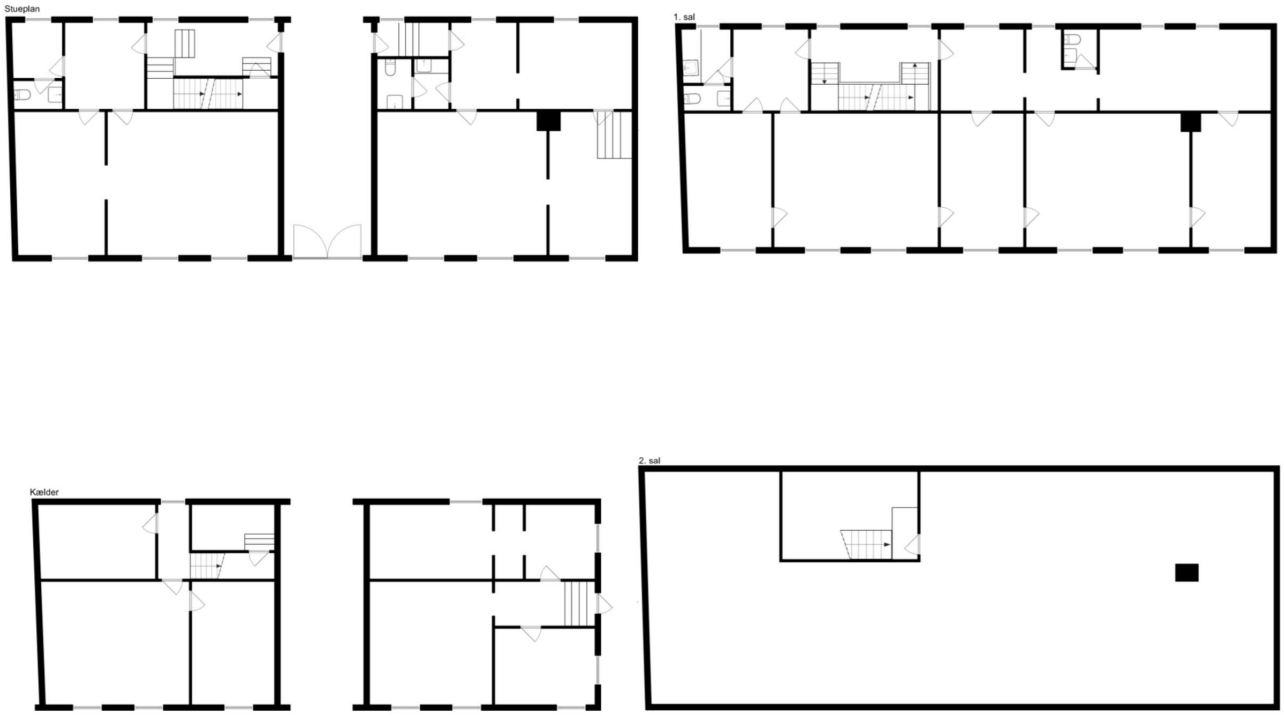
## Arealer ifølge opmåling

| Bygning 1 | Areal |
|---|---|
| Samlet bygningsareal inkl. port (ekskl. kælder og tagetage) | 442 m² |
| Tagetage | 145 m² |
| Kælder | 186 m² |
| **Etageareal i alt** | **773 m²** |



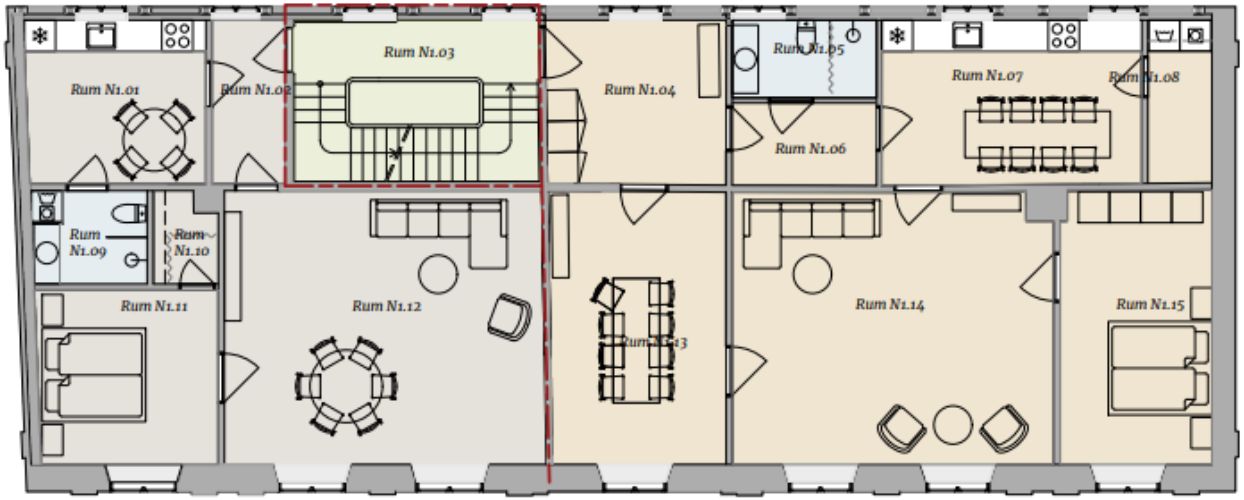

Note: Land & Plan opmåling 12.08.2025.

# Plantegning



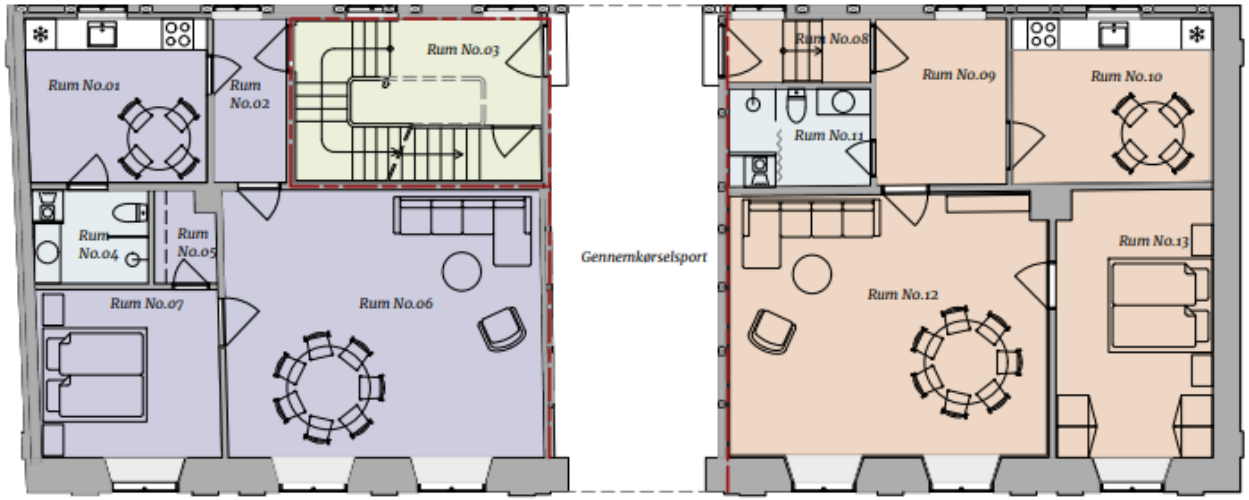

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

# Konvertering til bolig – lejlighedsinddeling




**Overgade 60 1. th.**
125m² brutto + andel af fællesareal

**Overgade 60 1. th.**
125m² brutto+ andel af fællesareal




**Overgade 60 St. tv.**
79m² brutto + andel af fællesareal

**Overgade 60 St. th.**
94m² brutto+ evt. andel af fællesareal

Udarbejdet af Vaag Arkitekter



Visualiseringer
(konvertering til bolig)





# 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 tilflyttet 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.





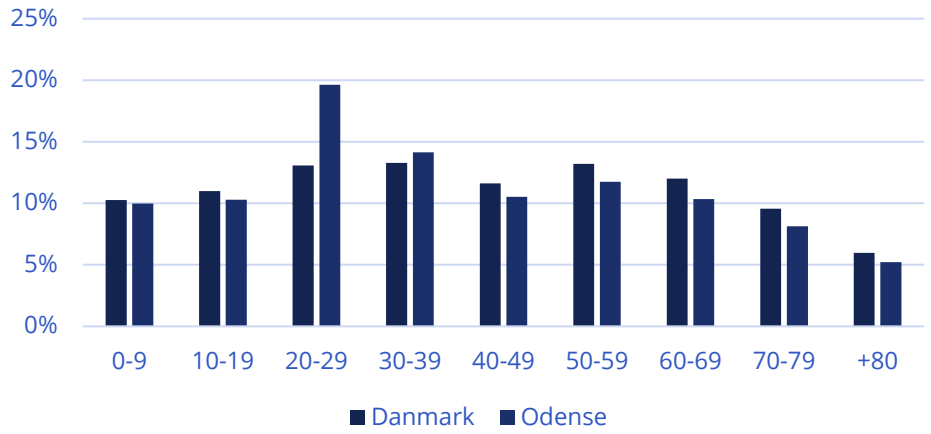






# Odense i tal

## Fordeling pr. aldersgruppe, Odense Kommune og Danmark, 2025



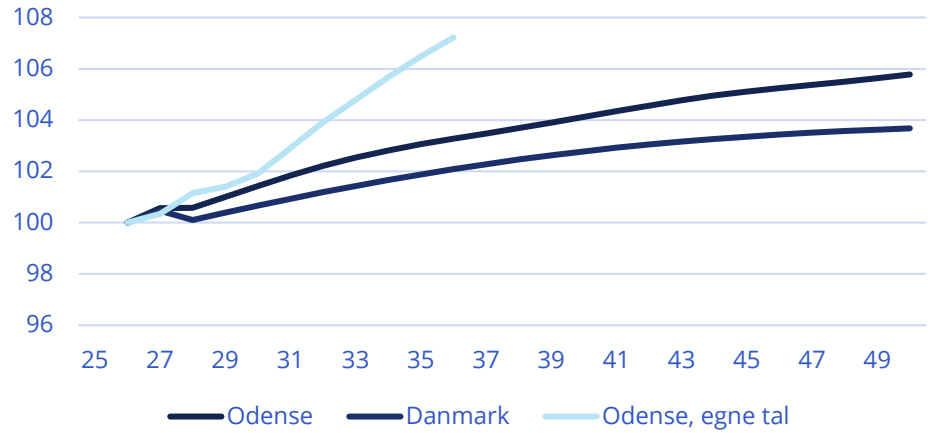

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers

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 aldersgruppefordelingen 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)



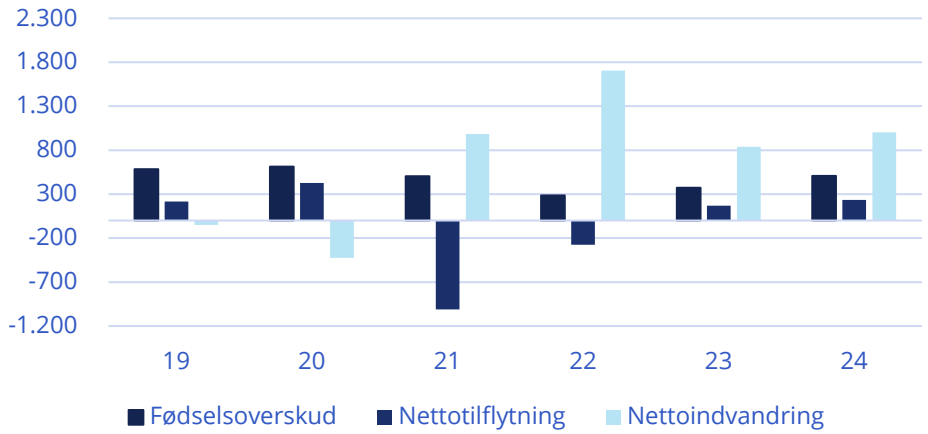

Kilde: Danmarks Statistik, Odense Kommune befolkningsprognose 2025, Colliers

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

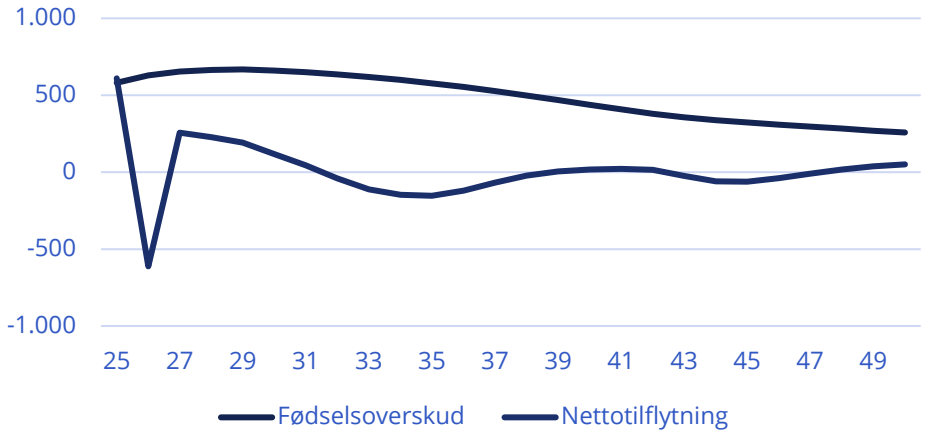
### Fordeling af befolkningstilvækst, Odense Kommune, 2019-2024




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.



# ODENSE

## En by i udvikling











# 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 eller LinkedIn.

## Colliers i Danmark

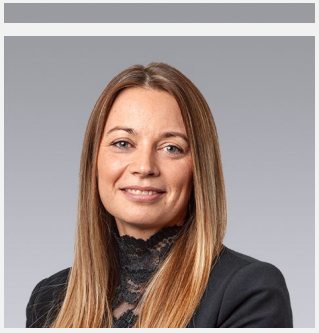
| | | |
|---|---|---|
| +160 | 5 | ~35% |
| Eksperter | Kontorer | Markedsandel |

## Colliers på verdensplan

| | | |
|---|---|---|
| 24.000 | 70 | +5,5 |
| Eksperter | Lande | mia. dollar<br>Global omsætning |

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 ejendommen og området er taget af hhv. EFKT og Luftfoto Danmark.

