



REAL

Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	51
Kontant	1.199.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.048		
Byggeår/ombygget	1882/1988	Energimærke	E

Sagsnr. **540W6992**

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: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026



FLOT OG HELT INDFLYTNINGSKLAR LEJLIGHED, BELIGGENDE CENTRALT I ODENSE C

I tæt afstand til gågaden har vi nu fornøjelsen af og udbyde denne flotte ejerlejlighed, der fremstår helt indflytningsklar. Lejligheden er beliggende centralt i Odense C og vi er tæt på indkøb, banegård, fitness, Kongens Have, Streetfood, Odense Havn, og med let adgang til letbanen.

Beliggende øverst oppe på 2. sal, får man en dejlig ugenert og lys lejlighed, som har frit udsyn ud over Vestre Stationsvej, samt den øvre del af Store Glasvej. Lejligheden indeholder følgende: Praktisk repos for enden af trappeopgangen, med god plads til dobbeltskab, samt afsætning af sko, jakker mm. Nydelig entré, smukt og moderne badeværelse, med bruseniche, væghængt toilet, spot i loftet og stort integreret spejl. Derudover får man en lys og rummelig stue, der ligger i åben forbindelse med lækker køkken, der indeholder integreret køle/frys, integreret opvaskemaskine, samt kogeplade og ovn. Ligeledes har man lavet spot i loftet her. Da der er åbnet op mellem køkken og stue er der skabt god plads til både spisebord og en hyggelig sofakrog. I kvisten har man udnyttet den ekstra plads og skabt en hyggelig "café-lignende" atmosfære. Fra stuen er der afslutningsvis adgang til soveværelset, der har plads til garderobe og en dobbeltseng.

Til lejligheden hører der et opvarmet kælderrum, hvor man ligeledes har renoveret omgivelserne og skabt et fint bryggersareal med plads til vaskemaskine/tørretumbler, samt plads til opbevaring og mulighed for at tørre tøj.

Til ejendommen er der tilknyttet en hyggelig fælles flisebelagt gårdhave, hvor der bl.a. er plads til cykler, grillhygge m.m.

Leder du efter en lejlighed, med en meget central og attraktiv beliggenhed, og hvor hver en kvadratmeter er nøje gennemtænkt og brugt anvendeligt, så er denne lejlighed det rette valg for dig.

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.

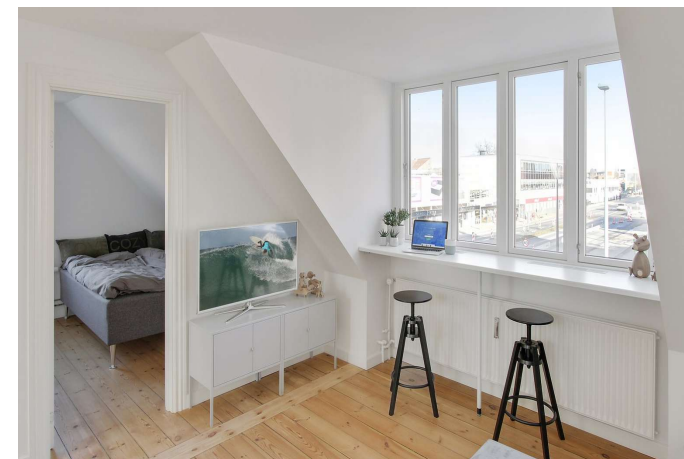
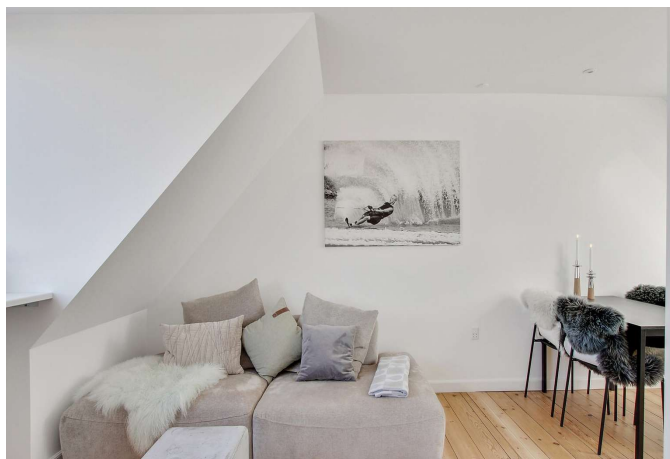
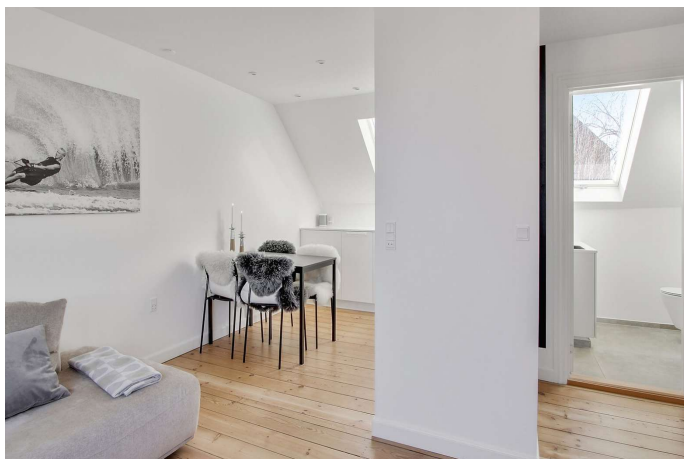
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jannick Willumsen

Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

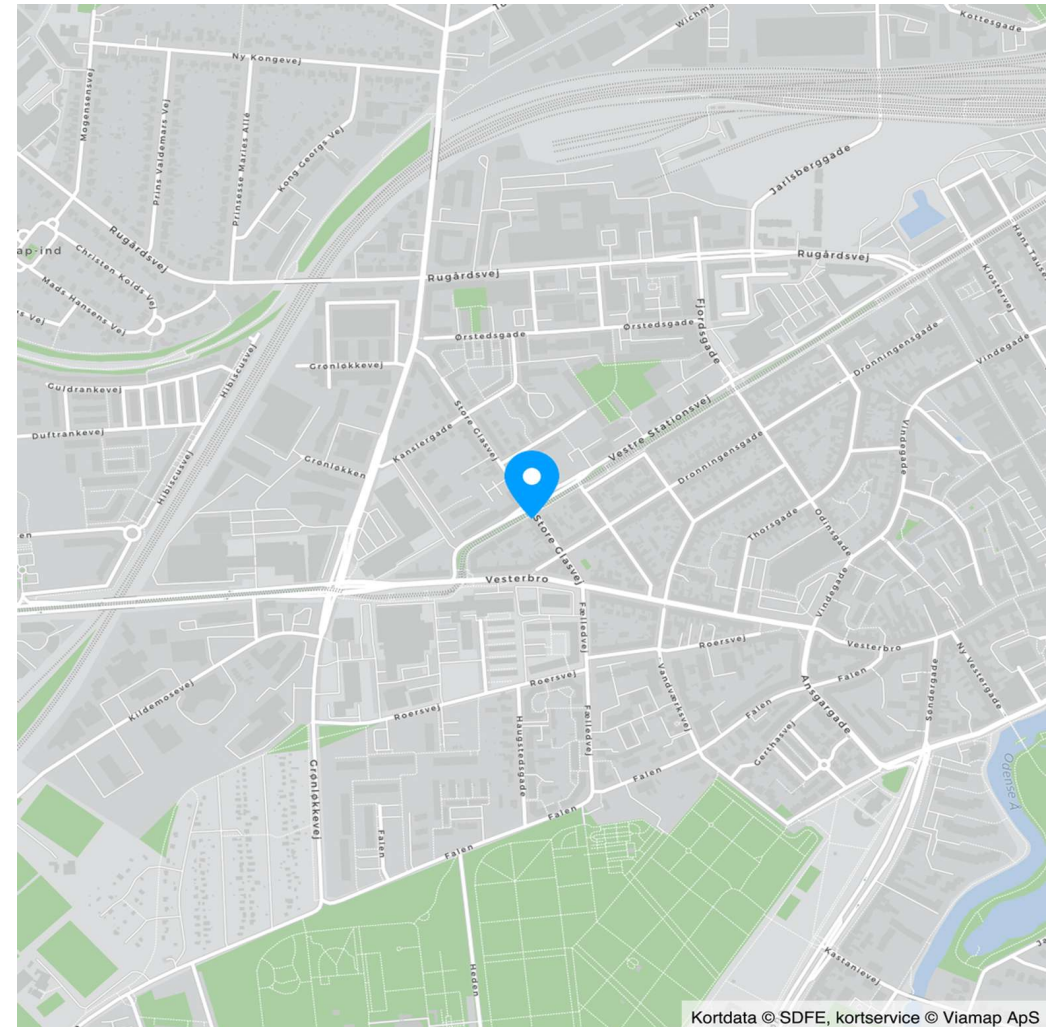
Dato: 16.03.2026



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	831æ Odense Bygrunde
BFE-nr.:	295768
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1882/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.195.000
Grundværdi:	648.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	956.000
Grundlag for grundskyld:	518.400

Arealer**

Tinglyst areal:	50 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	39 m ²
Heraf andre arealer	11 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 05.10.2016 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 06.03.1893 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 26.06.1893 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 25.08.1988 - Vedtægter for ejerforening, Store Glasvej 12 , Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. 34_C-B_282

Planer

Kommuneplan 2.B.5 - Vestre Stationsvej

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle-/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.921 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften til varme er anslået ud fra lejlighedens fordelingstal på den seneste årsopgørelse på fjernvarme
for hele ejendommen.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.876	Kontantpris	kr. 1.199.000
Grundskyld	kr.	2.955	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	2.400	I alt	kr. 1.208.050
Rottebekæmpelse	kr.	96	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.	
Renovation 2025, anslået	kr.	2.247		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 12.573		

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: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Fordelingstal:

Admin: 25 / 100

Tinglyst: 25 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret: Kælderrum Fællesfaciliteter: Gårdmiljø/gårdhave

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 forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Ejerforening

Køber er gjort opmærksom på, at lejligheden er en del af en lille ejerlejlighedsforening bestående af 2 lejligheder. Der afholdes på nuværende tidspunkt ikke generalforsamlinger i foreningen, ligesom der ikke udarbejdes budgetter eller egentlige årsregnskaber.

Ejer af lejligheden Store Glasvej 12, 2. indbetaler fællesudgifterne aconto kr. 900,- pr. måned direkte til ejer af Store Glasvej 12, st. som så står for betalingerne af de fælles udgifter. Fællesudgifterne dækker fælles bygningsforsikring, vand, spildevand, fjernvarme og el i fællesområderne.

Kommer der udgifter til fælles vedligehold i ejerforeningen, aftales det blot internt, hvordan dette skal foregå og udgiften betales ud fra fordelingstallet.

Køber kan ikke gøre krav gældende af nogen art som følge af ejerforeningens organisation, hverken mod sælger eller mod den medvirkende ejendomsmægler.

Fællesudgifter, vand og varme:

Der indbetales månedligt kr. 900,- til ejerforeningen, som dækker over varme, vand, spildevand, fælles el og forsikring. Køber gøres opmærksom på at anslået aconto vand og varme i nærværende salgsoptstilling er trukket ud af fællesudgiften kr. 200,- der er oplyst i ejerudgifterne.

Der anslået følgende acontoudgift for vand og varme:

- Aconto vand kr. 250,-
- Aconto varme kr. 450,-

Der tages forbehold for at den egentlige udgift til vand og varme kan variere, i forhold til de anslåede beløb i salgsoptstillingen. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.199.000

Sagsnr.: 540W6992
Ejerudgift/md.: kr. 1.048

Dato: 16.03.2026

Udlejning
Lejligheden må gerne udlejes.

Standardfinansiering kan ikke opnås
Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.