

Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**210**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.007**	Grund m²	**2.330**
Byggeår	**1968**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **540W7284**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026



Rummelig villa med naturskøn beliggenhed, tæt på motorvej og skønne opholdsrum

Drømmer I om en bolig, hvor rummelighed, naturskønne omgivelser og hverdagens komfort går hånd i hånd? Så er Middelfartvej 450 i Blommenslyst bestemt værd at se nærmere på. Her venter en charmerende villa med hele 210 m² bolig, en stor og grund på 2.330 m², samt en indretning, der giver plads til både fællesskab og privatliv.

Allerede ved ankomsten fornemmer man ejendommens særlige atmosfære. Huset ligger omgivet af flot, etableret beplantning, som skaber en grøn og hyggelig ramme om boligen. Den rummelige indkørsel giver gode parkeringsmuligheder, og med både garage, carport og disponible rum er der rigelig plads til opbevaring, hobbyaktiviteter og hverdagens praktiske behov.

Indenfor byder boligen på en veldisponeret planløsning med god plads til hele familien. Husets naturlige samlingspunkt er den store og lyse stue, hvor de mange vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en skøn forbindelse til de grønne omgivelser. Her er plads til både en stor sofagruppe, hyggelige læsehjørner og afslappende stunder med familien.

Fra stuen er der direkte adgang til en dejlig træterrasse, hvor udelivet kan nydes i fredelige og grønne rammer. Terrassen fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet og indbyder til både morgenkaffe, grillaftener og hyggelige sammenkomster.

I forlængelse af stuen finder I spisestuen, hvor der er god plads til at samle familie og venner omkring middagsbordet. Køkkenet fremstår lyst og indbydende med hvide elementer, god skabsplads og flotte, mønstrede gulvfliser, som tilfører rummet personlighed og karakter.

Boligen rummer fire værelser fordelt på stueplan og førstesal, hvilket giver mange muligheder for at indrette sig efter familiens behov. Her er plads til både børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026

På førstesalen finder I blandt andet et dejligt stort soveværelse med udgang til egen altan, hvorfra I kan nyde udsigten over de grønne omgivelser. Etagen byder desuden på yderligere værelser samt badeværelse.

Under huset findes en rummelig kælder med flere anvendelige rum, herunder vaskerum, værksted og et stort disponibelt opholdsrum. Det giver ekstra fleksibilitet og gode muligheder for at dyrke fritidsinteresser eller skabe plads til aktiviteter, der kræver lidt mere albuerum.

Den 2.330 m² store grund er noget helt særligt ved denne ejendom. Her får I en dejlig kombination af åbne græsarealer og store træer der skaber en stemningsfuld have med masser af muligheder.

Med adresse i Blommenslyst får I mulighed for at kombinere en hverdag tæt på naturen med nærheden til Odense og byens mange tilbud. Her kan I nyde de grønne omgivelser og den luft, som følger med en stor grund, samtidig med at indkøb, fritidsaktiviteter og byliv er inden for rækkevidde.

Middelfartvej 450 er kort sagt en ejendom for jer, der ønsker masser af plads, en fleksibel indretning og en stor, frodig have med mulighed for at skabe netop det hjem, I drømmer om.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026



Køkken



Spisestue



Udsigt



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026



Soveværelse



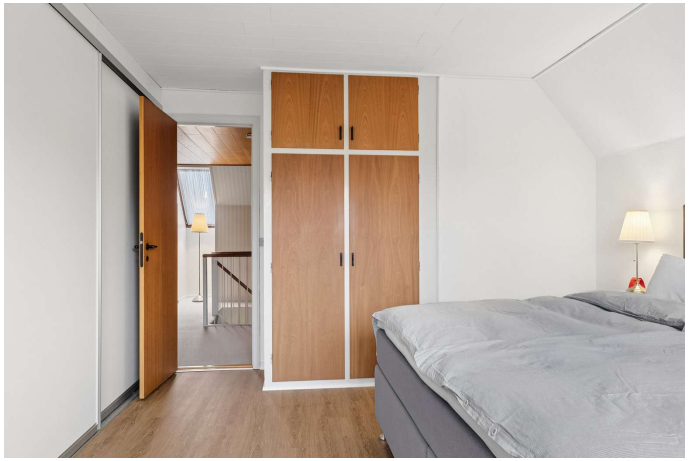
Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



Entré

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026



Trappe



Badeværelse



Toilet



Vaskerum



Festlokale



Facade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026



Have



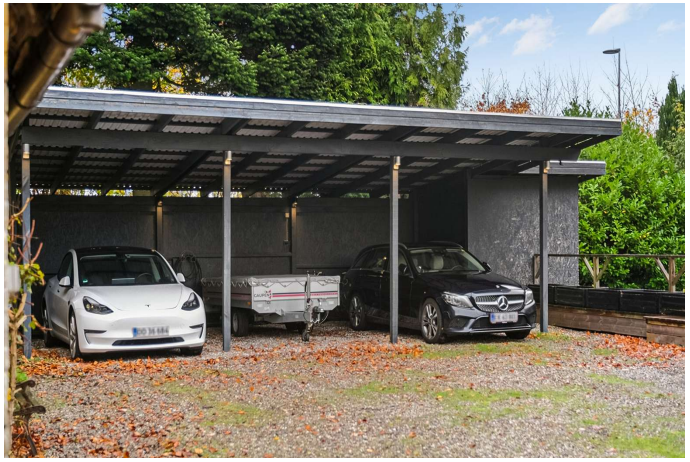
Luftfoto



Terrasse



Terrasse



Carport



Luftfoto

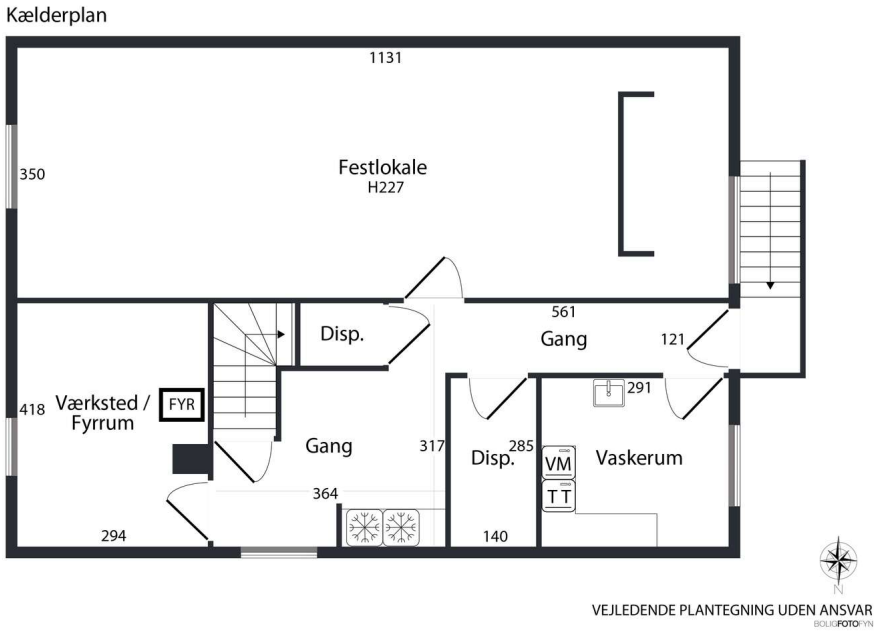
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

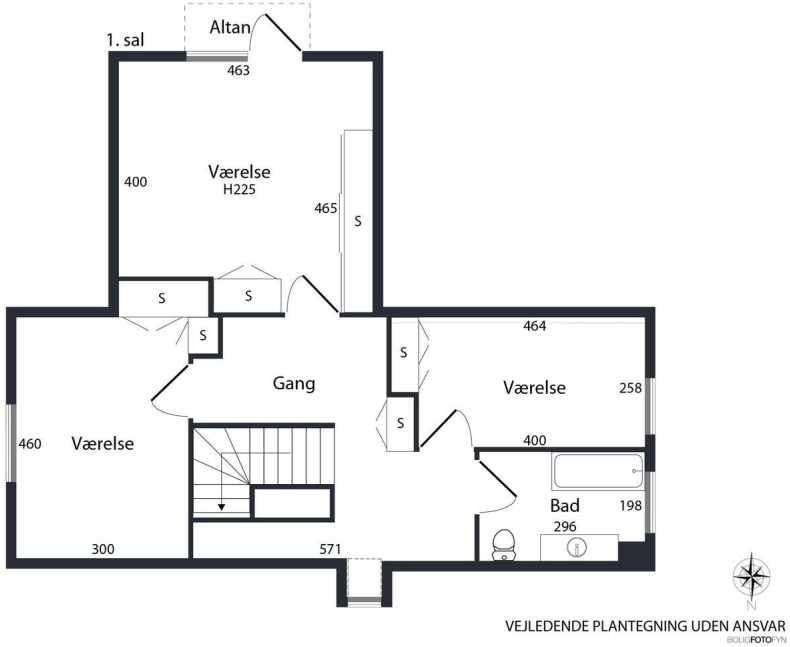
Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026



Plantegning



Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

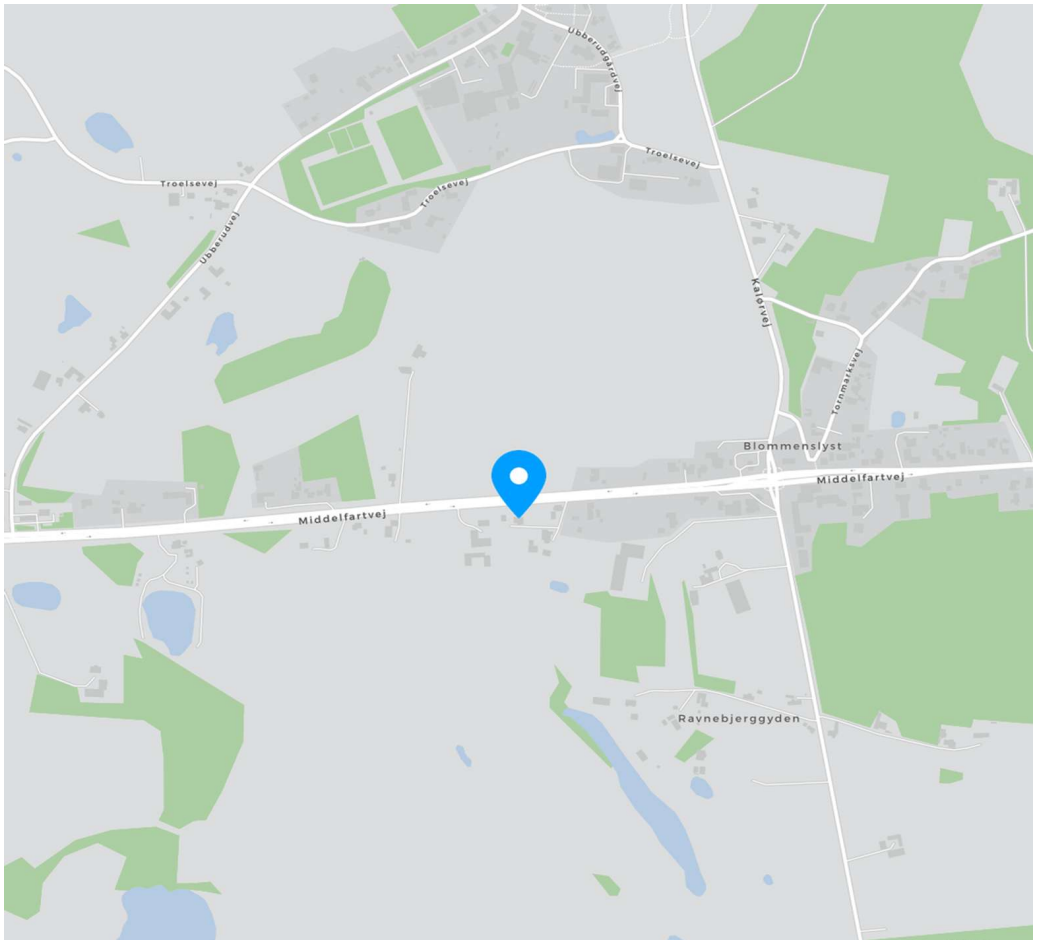
Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	4c St. Ubberud By, Ubberud
BFE-nr.:	2632232
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.580.000
Grundværdi:	851.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.064.000
Grundlag for grundskyld:	680.800

Arealer**

Grundareal:	2.330 m^2
Boligareal i alt:	210 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	100 m^2
Udhus:	40 m^2
Carport:	49 m^2

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

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Vinkøleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn, Ladestander

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.11.1862 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 28.06.1966 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1AÆ,1BE
- Nr. 3: 16.09.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 25B
- Nr. 4: 09.10.1971 - Dok om byggelinier mv, Vedr 6X, 6Z
- Nr. 5: 09.10.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 6X, 6Z
- Nr. 6: 09.10.1971 - Dok om oversigt mv, Vedr 6Z, 6X
- Nr. 7: 09.10.1971 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 8: 30.10.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan 2024-2036 - Odense Kommune

Lokalplaner:
Ingen

Sildevandsplan:
K81 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
K9 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
K81 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.253 Forbrug: 84 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Vejstatus
Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Solceller
Køber er gjort særligt opmærksom på at der er solceller på ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7284
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.526
Grundskyld	kr.	3.881
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813
Rottebekæmeplse	kr.	278
Husforsikring	kr.	6.589
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.087

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.500
I alt	kr.	2.020.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Middelfartvej 450, Blommenslyst, 5491 Blommenslyst Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 540W7284 Ejerudgift/md.: kr. 2.007	Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 9: hovedstol kr. 1.492.000
Nr. 10: hovedstol kr. 375.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.