



Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	51
Kontantpris	1.250.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.048		
Byggeår/ombygget	1882/1988	Energimærke	E

Sagsnr. **540W6992**

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: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.250.000

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

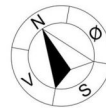
Dato: 29.01.2026



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
 Kontantpris: kr. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	50 m ²
- heraf boligareal:	39 m ²
- heraf areal til kælder:	11 m ²

BBR-boligareal:	51 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.10.2016 lbnr. 1007686619 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: b4c46a0c-a23d-45e7-8ac8-2a3b006c1195
 Nr. 2 lyst d. 06.03.1893 lbnr. 907797-34 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
 Nr. 3 lyst d. 26.06.1893 lbnr. 907798-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 4 lyst d. 25.08.1988 lbnr. 49098-34-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Store Glasvej 12 , Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. AKT 34_C-B_282

Lokalplaner:

Odense Letbane 1. etape Teknisk anlæg

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
 Vestre Stationsvej
 Vestre Stationsvej
 Planstrategi 2008
 Planstrategi 2011 for Odense Kommune
 Planstrategi 2015
 Bystrategi 2019
 Bystrategi 2023

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 5

Spildevandsplaner:

F43 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
 F43 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

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.

Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos ETU Forsikring
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:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.876	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	2.955	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Ejerforening	kr.	2.400	I alt	kr.	1.259.350
Rottebekæmpelse	kr.	96	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.		
Renovation 2025, anslået	kr.	2.247			
Ejerudgift i alt 1 år		12.573			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.733 md./ 80.798 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.492 md./ 65.905 år v/24,50%
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 4% 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: 29.01.2026
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: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026

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 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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	573.484	573.484	504.793	DKK	1	49.817	13,75	3,80			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 25/100

Tinglyst fordelingstal: 25/100

Adm. fordelingstal: 25/100

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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 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.

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:



Adresse: Store Glasvej 12, 2., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.250.000

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

Dato: 29.01.2026

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 salgsoptilling 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 salgsoptillingen. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Gårdmiljø/gårdhave

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.