



Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	1.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.087		
Byggeår	1943	Energimærke	C

Sagsnr. **540C7091**

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: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

LYS, LÆKKER OG VELINDRETTET LEJLIGHED, I KORT CYKELAFSTAND TIL CENTRUM

Du har nu mulighed for at bo centralt i det populære Bolbro, i denne lysfyldte og velindrettede lejlighed på 70 m² - perfekt til dig, der vil være tæt på byliv, grønne områder og alle hverdagens fornødenheder.

I nærområdet finder du gode indkøbsmuligheder, offentlig transport og let adgang til både letbane og motorvej, hvilket gør det nemt at komme rundt - uanset om turen går mod Odense C eller videre ud i landet. Samtidig bor du tæt på Energy Park, samt både isstadion og svømmehal. Odense centrum nås nemt på cykel, hvor bylivet venter med shopping, caféer, restauranter og grønne åndehuller som Munke Mose og Odense Å.

Lejligheden er velindrettet og består af entré, stue, værelse, køkken, badeværelse samt et depotrum. Planløsningen gør boligen velegnet både til singlen, parret - og som delejlighed. Da nuværende ejer flyttede ind i 2016, blev væsentlige dele af lejligheden moderniseret med nye gulve, nyt køkken, udskiftning af alt el samt nye lofter. I 2018 blev alle vinduer desuden udskiftet til termoruder.

Når du træder ind, bydes du velkommen i en lys entré, hvor de smukke gulve straks fanger blikket. Gulvene er gennemgående i hele lejligheden - med undtagelse af badeværelset - og skaber en flot sammenhæng mellem rummene. Fra entréen er der adgang til badeværelset, som er holdt i lyse nuancer med grå fliser på gulvet, samt til et praktisk depotrum, der kan anvendes til opbevaring eller som udvidet garderobe. Fra fordelingsgangen har du adgang til værelset på den ene side, køkkenet lige fremme og stuen på den anden side.

Køkkenet fra IKEA er yderst veldisponeret og fremstår pænt med hvide fronter og en træbordplade, der tilfører rummet varme. En række med overskabe sikrer god opbevaringsplads.

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: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 07.01.2026

Stuen er rummelig og nem at indrette med både spiseafdeling og sofaområde. Det store, sydvendte vinduesparti sikrer et skønt lysindfald og skaber en lys og indbydende atmosfære i rummet.

Værelset er ligeledes rummeligt med plads til både seng og garderobereskab - og stadig god gulvplads, eksempelvis til træning, yoga eller hjemmearbejdsplads. Her rammer den dejlige morgensol, som giver en behagelig start på dagen.

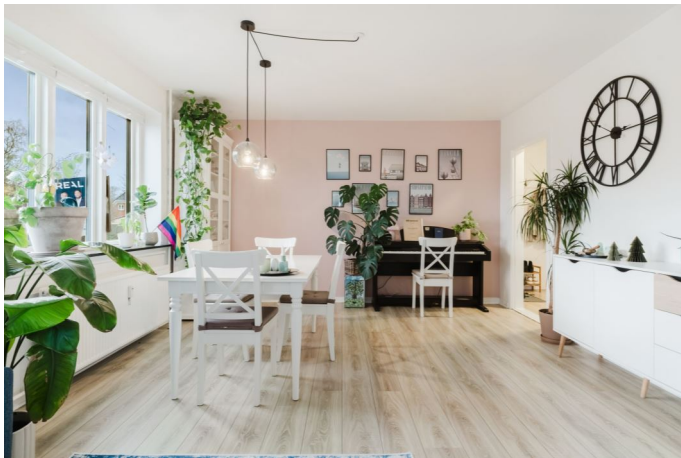
Du har desuden adgang til to kælderrum (ej tinglyst) og derudover er der adgang til en skøn fælles have med græs og høje træer, en fælles vaskekælder og mulighed for parkering bagved bygningen.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

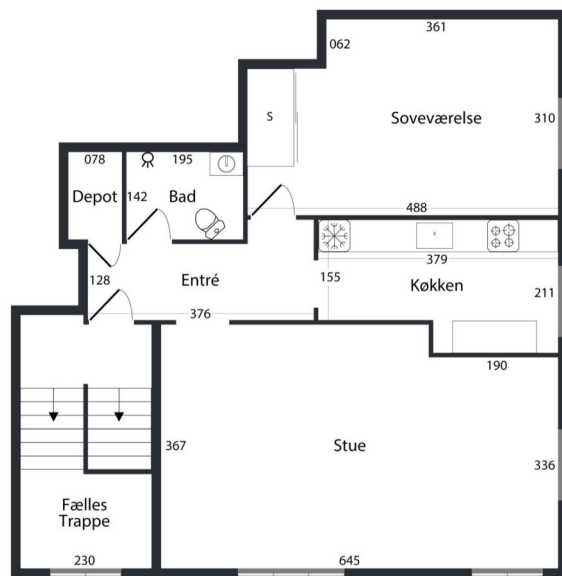
Dato: 07.01.2026



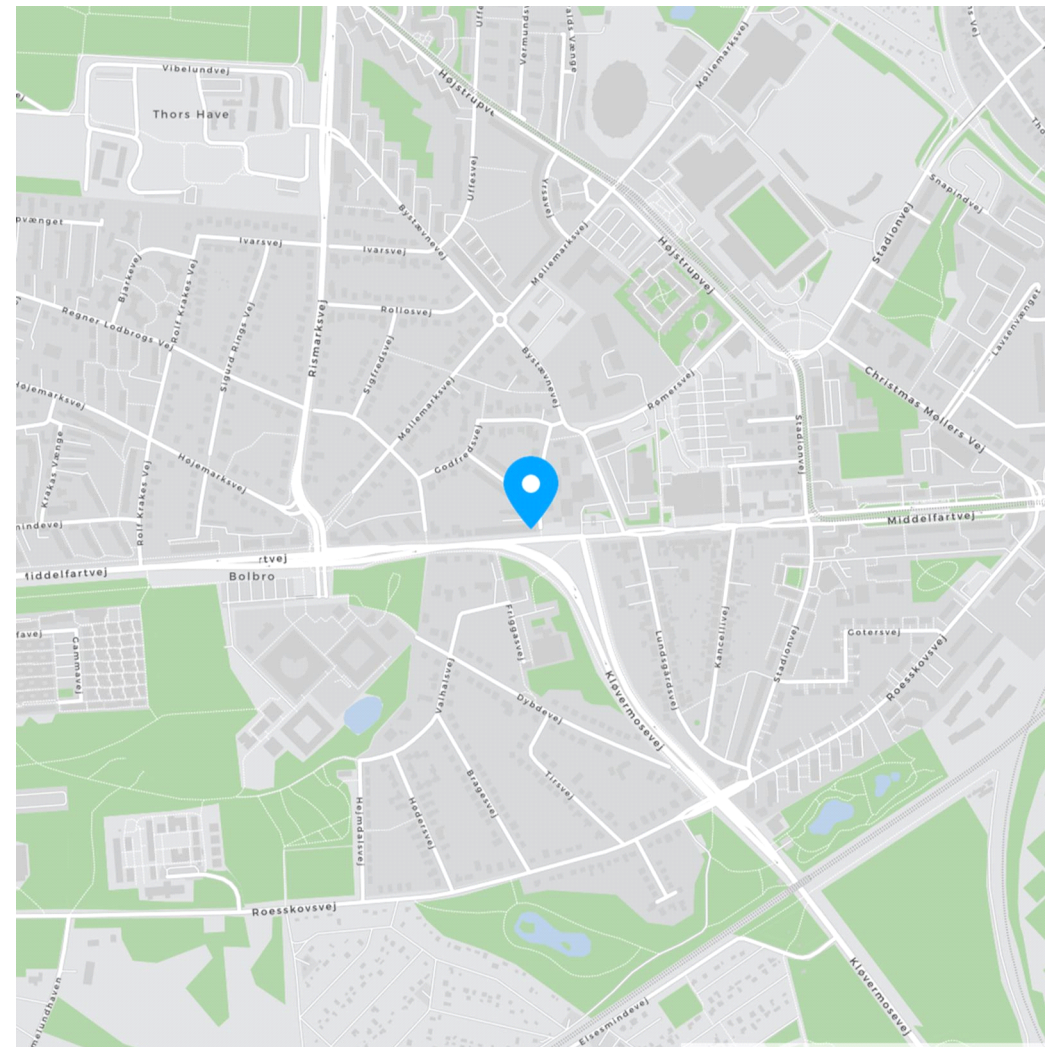
Adresse: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 07.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



Adresse: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	4 fv Bolbro, Odense Jorder
BFE-nr.:	286892
Ejl.nr.:	40
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.101.000 kr.
Grundværdi:	483.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	880.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	386.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Ukendt), Komfur (Bosch), Køle-/fryseskab (Whirlpool).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 65 m²
- heraf boligareal: 65 m²

BBR-boligareal: 70 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.01.1925 lbnr. 4094-34 Tillægstekst Dok om kloak BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 19.02.1930 lbnr. 4877-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv akt 34_C-H_528 - Filnavn: 34_AV-H_101
Nr. 3 lyst d. 09.06.1942 lbnr. 1289-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 34_AV-H_286
Nr. 4 lyst d. 18.12.1956 lbnr. 7632-34 Tillægstekst Dok om carport/garage mv Filnavn: 34_AV-H_225
Nr. 5 lyst d. 11.03.1992 lbnr. 15056-34 Tillægstekst Dok om mur mm Filnavn: 34_AV-H_225
Nr. 6 lyst d. 18.09.2008 lbnr. 67153-34 Tillægstekst Vedtægter for E/F Middelfartvej 137-149 Akt 34_AV-H_225 Tillige lyst pantstiftende

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Middelfartvej - Juelsmindevej - Bystævnevej
Regner Lodbrogs Vej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Fredningsstatus:

Ingen

Spildevandsplaner:

J71 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
J71 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Adresse: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 4.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften kr. 4.900,- er anslået ud fra sælgers nuværende acontobetaling på varme til ejerforeningen, der udgør kr. 1.225,- pr. kvartal.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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-/årsopgørelsen. 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.

Udlejning:

Lejligheden må gerne udlejes.

Aconto varme

Køber er gjort særligt opmærksom på at man udover fællesudgifterne kr. 4.550,- pr. kvartal betaler følgende acontoudgift til ejerforeningen:

Aconto varme: kr. 1.225,- pr. kvartal.

Standardfinansiering kan ikke opnås:

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



Adresse: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.492	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.202	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	18.200	I alt	kr.	1.405.250
Rottebekæmpelse	kr.	149	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.044			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.433 md./ 89.197 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.122 md./ 73.463 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 3,5% 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:

06.01.2026

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: Middelfartvej 137, 1. th., Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540G7091
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 07.01.2026

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	751.469	751.469	752.719	DKK	2,2	40.321	29,00	3,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 65/2939
Tinglyst fordelingstal: 65/2939
Adm. fordelingstal: 65/2939
Sikkerhed til e/f: 48.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: 2 stk. kælderrum (ej tinglyst).

Fællesfaciliteter: Fælles have, fælles vaskekælder, fælles cykelkælder.

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.