



REAL

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

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	70
Kontant	1.375.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.087		
Byggeår	1943	Energimærke	C

Sagsnr. **540G7091**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmæglerne.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 137, 1. th, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026



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 fornødheder.

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. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026

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

Værelset er ligeledes rummeligt med plads til både seng og garderober - 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. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026

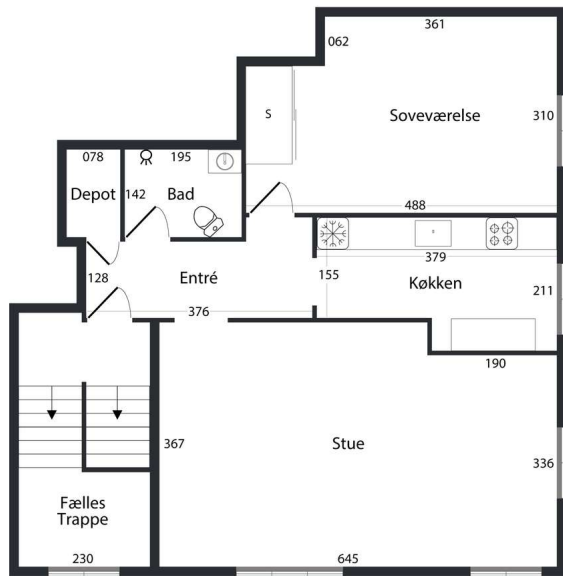




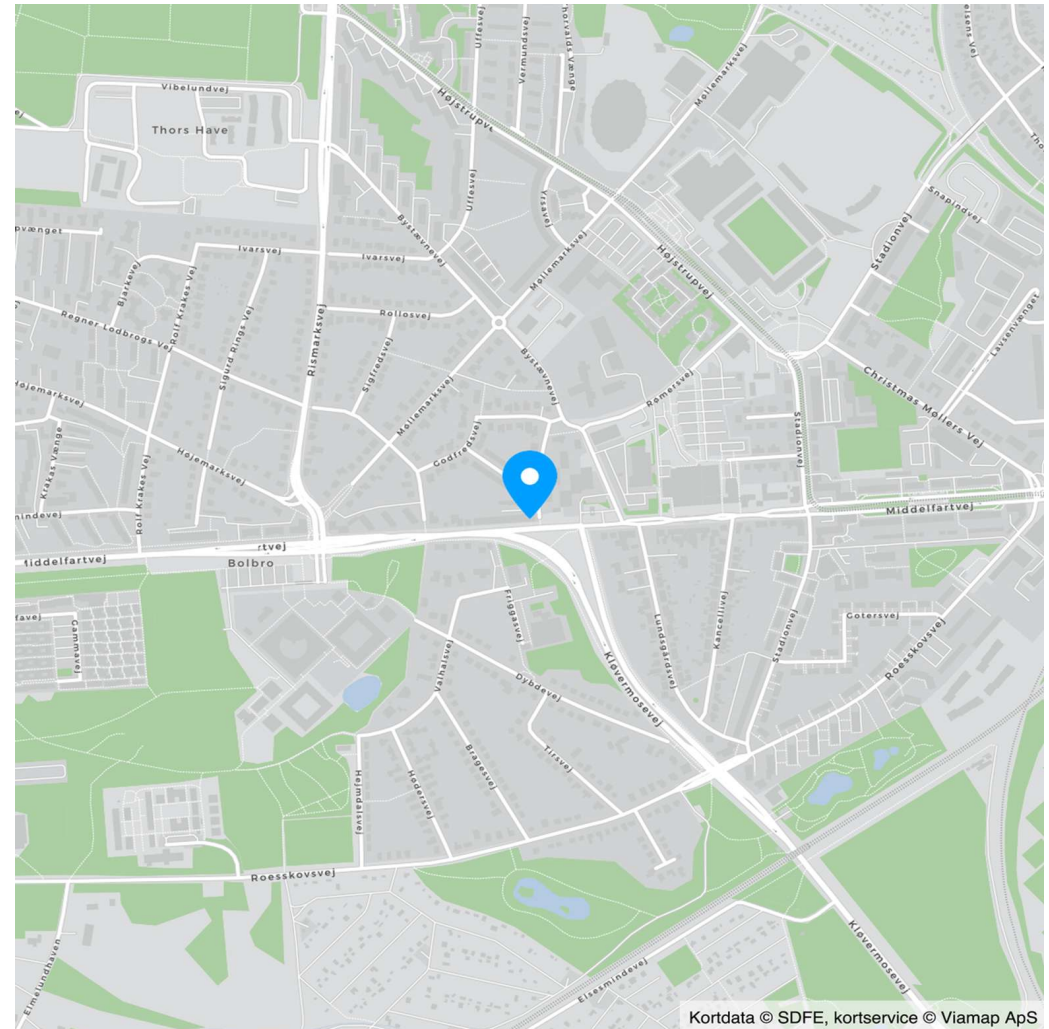
Adresse: Middelfartvej 137, 1. th, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOYEN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Middelfartvej 137, 1. th, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Odense
Matr.nr.: 4fv Bolbro, Odense Jorder
BFE-nr.: 286892
Ejerl. Nr.: 40
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Tinglyst areal: 65 m²
Heraf tinglyst boligareal: 65 m²
BBR-boligareal: 70 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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: 20.01.1925 - Dok om kloak -
- Nr. 2: 19.02.1930 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 3: 09.06.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 18.12.1956 - Dok om carport/garage mv
- Nr. 5: 11.03.1992 - Dok om mur mm
- Nr. 6: 18.09.2008 - Vedtægter for E/F Middelfartvej 137-149 Akt 34_AV-H_225 Tillige lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan 9.B.9 - Middelfartvej - Juelsmindevej - Bystævnevej

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.

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



Adresse: Middelfartvej 137, 1. th, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.
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 salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tilgylt sikkerhed til ejerforeningen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Middelfartvej 137, 1. th, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris: kr. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.492	Kontantpris	kr.	1.375.000
Grundskyld	kr.	2.202	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.150
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	18.200	I alt	kr.	1.385.150
Rottebekæmpelse	kr.	149			
Ejerudgift i alt 1. år			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.		
	kr.	25.044			

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. 1.375.000

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

Dato: 09.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 765.200
Nr. 9: hovedstol kr. 137.800

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 65 / 2939

Tinglyst: 65 / 2939

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret: 2 stk. kælderrum (ej tinglyst). Fællesfaciliteter: Fælles have, fælles vaskekælder, fælles cykelkælder.

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.