



Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	315
Kontantpris	570.000		
Udbetaling	30.000		
Ejerudgift	840		

Sagsnr. **540P6299**

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: Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 540P6299
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 15.02.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en sydvendt terrasse og en skræddersyet planløsning på lukket vænge i et dejligt kvarter?

Lige nu har du en unik mulighed for at udleve dine byggedrømme og sætte dit eget præg på dit drømmehus i fantastiske Odense.

I Bolbro – kun 2 km fra Odense centrum ligger en byggegrund på 315 kvadratmeter, som kan komme til at danne rammen om dit fremtidige hjem. Grunden ligger i et allerede etableret område tæt på alt hvad hjertet begærer. Der er meget kort til nærmeste indkøb, letbanen, offentlige busforbindelser, børnehaver, skole, fritidsaktiviteter og Odense Stadion.

Pendler du til arbejde, kan du være på motorvejen på 10 minutter.

Ring på 6614 8040 og hør mere om dit kommende byggeprojekt.

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: Jesper Hviid

Adresse: Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 540P6299
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 15.02.2026



Adresse: Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 540P6299
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 15.02.2026



Adresse: Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 540P6299
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 15.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Blandet bolig og erhverv
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	1 afq Vestermarken, Odense Jorder
BFE-nr.:	100421625
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig
Kloak:	Ingen afløbsforhold registreret

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Grundværdi:	300.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	300.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	315 m ²
-------------------	--------------------

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.01.1925 lbnr. 911364-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, Bolbro 1A, 1ÆV, 1LK, Vestermarken
BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 20.11.1973 lbnr. 62319-34 Tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr 1ÆV Filnavn: 34_AU-H_32
Nr. 3 lyst d. 19.01.2022 lbnr. 1013572750 Filnavn: 461a07df-53d1-4c5d-805f-061250dda3d7

Lokalplan:

Lokalplan: Et områdemellem Midelfartvej - Stadionvej - Ole Worms Gade - matr.nr. 1u
Lokalplan: Et område imellem Midelfartvej - Bystævnsvajs forlængning - Rømersvej - Højstrupvej m.v.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2020-2032
Kommuneplan: Stadionvej - Roesskovsvej - Christmas Møllers Vej
Kommuneplan: Midelfartvej - Bolbrogade
Kommuneplan: Planstrategi 2008
Kommuneplan: Planstrategi 2015
Kommuneplan: Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Kommuneplan: Bystrategi 2019

Spildevandsplan:

Spildevandsplan: J51 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Spildevandsplan: - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Grundvand:

Grunden er beliggende i et nitratfølsomme indvindingsområder.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forkøbsret: Køber gøres opmærksom på at der er tinglyst en servitut med forkøbsret fra Odense kommune. Odense kommune er indstillet på at aflyse servitut om forkøbsret. Spørg ejendomsmægler for mere info.

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.

Om boligskat: Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 540P6299
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 15.02.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.



Adresse: Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 540P6299
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 15.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	6.513	Kontantpris/udbetaling	kr.	570.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	70	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.350
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	575.350
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		10.083			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.359 md./ 40.307 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.702 md./ 32.425 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:

15.02.2026

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: 1/8 - 1/2

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: Ole Worms Gade 14, Bolbro, 5200 Odense V
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 570.000

Sagsnr.: 540P6299
Ejerudgift/md.: kr. 840

Dato: 15.02.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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. Spørg os gerne hvem vi har gode erfaringer med.