



REAL

Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	1.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.659		
Byggear	1939	Energimærke	C

Sagsnr. **541W5373**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

INDBYDENDE 2-VÆRELSES LEJLIGHED MED ØSTVENDT ALTAN OG CENTRAL PLACERING I ODENSE

Drømmer du om en lys og velindrettet 2-værelses lejlighed i et af Odenses mest attraktive områder? Så er denne bolig måske lige det, du leder efter. Her får du en central beliggenhed med kort afstand til både gaden, grønne åndehuller og Odense Å, hvor du kan nyde en frisk gåtur. Du har alt, hvad du behøver, inden for rækkevidde – fra dagligvarebutikker og hyggelige caféer til fitness og offentlig transport. En ideel bolig for dig, der vil bo centralt og bekvemt – tæt på byliv, natur og hverdagens nødvendigheder.

Lejligheden består af køkken, badeværelse, stue, soveværelse og entré. Derudover får du et godt opbevaringsrum i kælderen, hvor du også finder beboernes fælles vaskerum.

Allerede i entréen fornemmer du den indbydende atmosfære, der kendetegner hele lejligheden, og de smukke plankegulve, som fortsætter ud i resten af lejligheden, giver et harmonisk og sammenhængende udtryk. Rummet er lyst med god plads til både sko, overtøj og et lille møbel, der skaber ekstra opbevaringsmuligheder. Her er det nemt at lande efter en lang dag.

Badeværelset har en hyggelig og personlig atmosfære med de blålige gulvfliser, der tilfører rummet karakter og charme. Her finder du alle nødvendigheder – et pænt toilet, bruseniche og opbevaringsplads under vasken, så du nemt kan holde orden.

Soveværelset har en behagelig størrelse og fremstår lyst og indbydende med god plads til både en stor seng og opbevaring af tøj. Herfra har du adgang til en østvendt altan, hvor morgensolen strømmer ind og skaber en rolig start på dagen – perfekt til en kop kaffe i de lune sommermåneder.

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: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026

På den modsatte side finder du stuen, som med sit naturlige lys og sin charmerende kvist danner en hyggelig ramme om hverdagen. Rummet har en behagelig stemning, der indbyder til afslapning – uanset om du nyder en stille stund alene i sofaen, eller holder madklub for en gruppe venner. Her er plads til det hele.

Køkkenet har potentiale til at blive hjemmets naturlige samlingspunkt. Her starter dagen med en stille stund og en kop kaffe i vindueskarmen – og rundes af med madlavning og gode samtaler. Her er masser af skabs- og bordplads, samt mulighed for tilslutning af opvaskemaskine.

Gårdmiljøet udenfor er praktisk indrettet med masser af plads til parkering og et hyggeligt område med plads til grillhygge.

Adresse: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

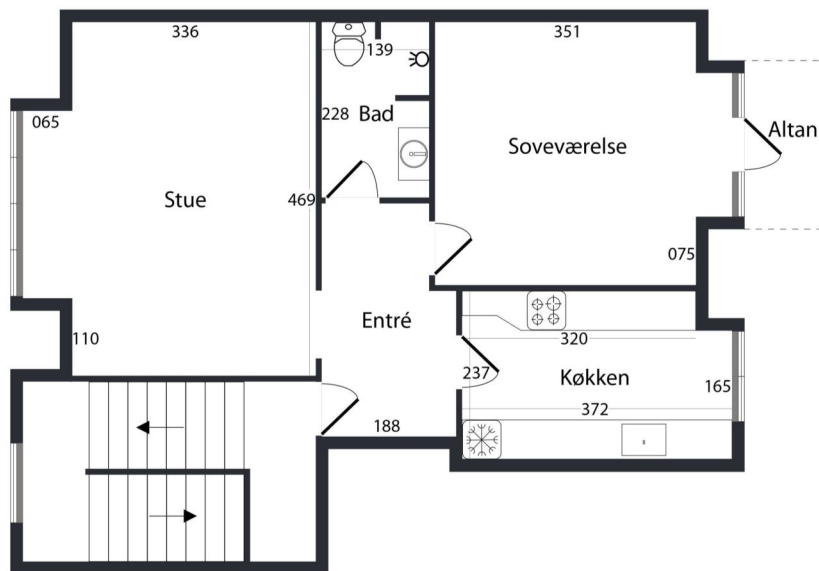
Dato: 03.02.2026



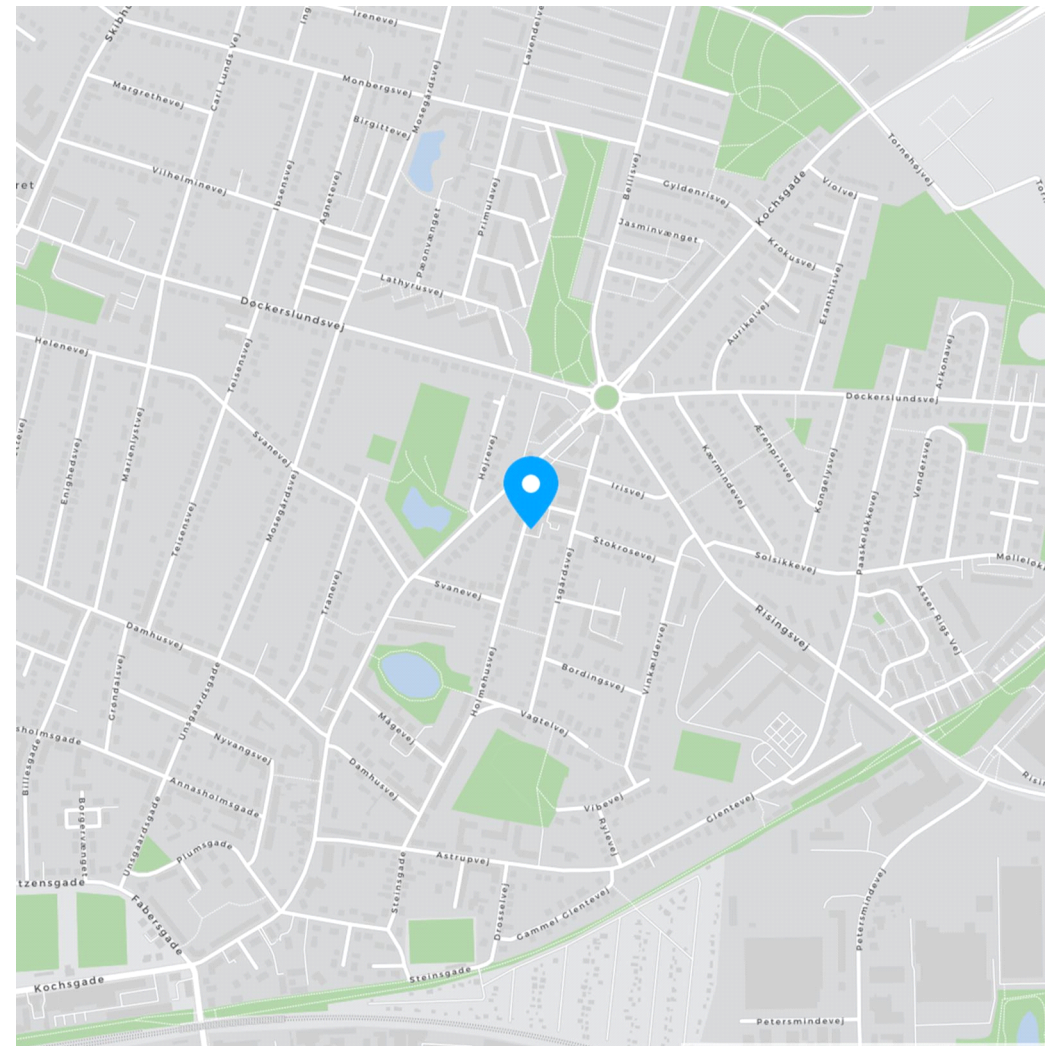
Adresse: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN





Adresse: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	16 ao Marienlund Hgd., Odense Jorder
BFE-nr.:	298313
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.286.000 kr.
Grundværdi:	702.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.028.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	561.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	59 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
- heraf areal til kælder:	6 m ²

BBR-boligareal:	58 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. 11.11.1938 lbnr. 923929-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 12.01.1940 lbnr. 923930-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 27.07.1940 lbnr. 923931-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 15.09.1955 lbnr. 5416-34 Tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr 19FE
Nr. 5 lyst d. 19.09.1979 lbnr. 22208-34 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

Lokalplaner:

Del af Holmehuskvarteret

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Holmehusvej
Kochsgade kvarteret
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Spildevandsplaner:

F27 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
F27 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Komfur, Køle-/fryseskab, Vaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Beløbet på kr. 4.800,- er anslået, ud fra sælgers acotobetaling på kr. 400,- pr. måned.

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 C.



Adresse: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.247	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.201	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Ejerforening	kr.	14.172	I alt	kr.	1.204.050
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	9.144	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	139			
Ejerudgift i alt 1 år		31.903			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.360 md./ 76.315 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.237 md./ 62.848 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:

30.01.2026
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: 1/8 - 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: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lån til nyt tag, anslået	103.529	

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	341.000	340.105	344.182	DKK	-0,06	10.308	20,25	5,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 60/1275
Tinglyst fordelingstal: 60/1275
Adm. fordelingstal: 60/1275
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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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, dog i henhold til vedtægternes §13.

Husdyr

Der må ikke holdes husdyr i ejerlejligheden.

Aconto varme

Køber er gjort særligt opmærksom på at sælger udover fællesudgifterne kr. 1.181 pr. måned betaler følgende acontoudgift til ejerforeningen:

Aconto varme: kr. 400,- pr. måned.

Standardfinansiering kan ikke opnås

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



Adresse: Holmehusvej 71, 2. tv., 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 541W5373
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 03.02.2026

Istandsættelsesarbejder – tagprojekt

Køber er gjort særligt opmærksom på at man i ejerforeningen har en forventning om at man i nærmeste fremtid vil udskifte taget. Jf. referatet fra den seneste ekstraordinære generalforsamling blev der vedtaget et forslag om at der måtte indhentes tilbud for nyt tag til maks. 2,5 mio. Ville det endelige tilbud overstige dette beløb, bortfaldt afstemningen.

Det er blevet forslået at finansieringen skal ske gennem et fælleslån, hvor hver ejerlejlighedsejer, hæfter for hver deres andel.

Ejerforeningen har endnu ikke endeligt accepteret et tilbud, hvorfor nærværende ejerlejligheds andel af fællesgælden endnu er ukendt. Der er derfor heller ikke medtaget et beløb hertil i salgsopstillingens ejerudgifter. Køber må dog forvente en fremtidig udgift hertil. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, tørrerum, vaskerum, parkeringsområde, Lille have/gårdsplads

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