

Holmehusvej 74, 1. tv., 5000 Odense C

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**62**
Kontant	**1.295.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.048**		
Byggeår	**1943**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **540W6941**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026



FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR 2-VÆRELSES LEJLIGHED MED ATTRAKTIV BELIGGENHED, CENTRALT I ODENSE

På Holmehusvej i Odense ligger denne skønne lejlighed på 62 m2. Her kommer du til at bo i et attraktivt område omkring Kochsgade, hvor du har kort afstand ind til gågaden med skønne cafeer og kulturelle tilbud - men stadig tilbagetrukket fra larmen. Ejendommen du kommer til at bo i, er en smuk og fremtidssikret rødstensbygning, hvor kælderen er istandsat og taget er lagt for kun et par år siden. I nærområdet ligger et væld af grønne områder med søer og gamle træer, ligesom at der er et stort udvalg af indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet. Der er kort afstand til både letbanen, bus og togstation - ligesom de mange cykelstier gør det nemt at komme byen rundt.

Lejligheden består af en entré, der åbner op til køkken, badeværelse, stue og soveværelse. Derudover medfølger der brugsret til et godt kælderrum med plads til opbevaring og adgang til fællesfaciliteter som cykelkælder, samt vaskerum, hvor bygningens beboere har vaske- og tørrerum inklusiv egen personlig vaskemaskine.

Entréen er lys og rummelig med plads til at hænge sit overtøj og sko. Lejligheden er indrettet med smukke plankegulve, der går igen på tværs af rummene.

Badeværelset på venstre hånd fremstår lyst og er indrettet med toilet, opbevaringsplads og brus. Fordelingen i badeværelset er yderst god, da vådzonen er placeret bagerst i rummet og man får derfor ikke våde fødder efter badet, eller når man bruger den resterende del af badeværelset. Det matterede vindue sikrer et dejligt lysindfald og god udluftning.

Køkkenet er charmerende og har en hjemlig atmosfære, og pladsen bliver udnyttet optimalt. Her emmer af hygge, hvor der er plads til både hverdagens rutiner og pauser med nærvær og samtale.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026

Soveværelset er lyst og indbydende med store indbyggede skabe, der dækker en hel væg og har masser af hylde- og garderobeplads, som ikke tæller med i kvadratmeterpladsen. Rummet har god plads til en stor dobbeltseng, samtidig med at der nemt kan indrettes en funktionel kontorplads – perfekt til hjemmearbejde eller kreative projekter.

Stuen har et dejligt stort vindue, hvor lyset kan strømme ind. Her kan du indrette dig hyggeligt med sofahjørne og bogreoler, samt etablere en hyggelig spisekrog med plads til både familie og venner. Stuen er lejlighedens hjerterum, hvor der er plads til fordybelse og nærvær.

Udendørs er der adgang til et hyggeligt gård- og havemiljø, perfekt til sommerens solskinsdage, hvor du kan grille, slappe af og nyde udendørslivet i rolige omgivelser.

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

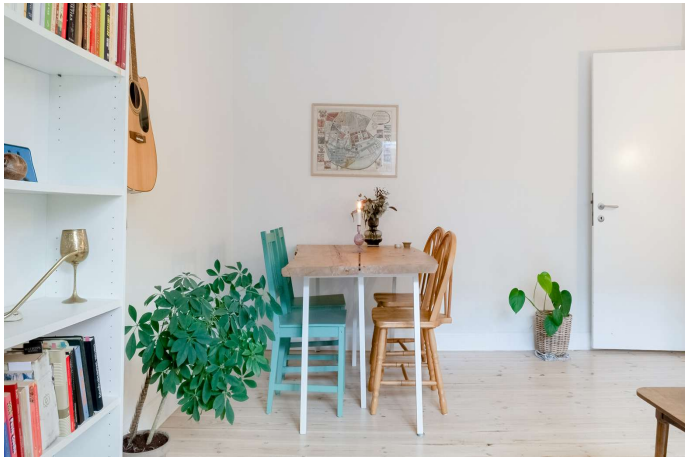
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026





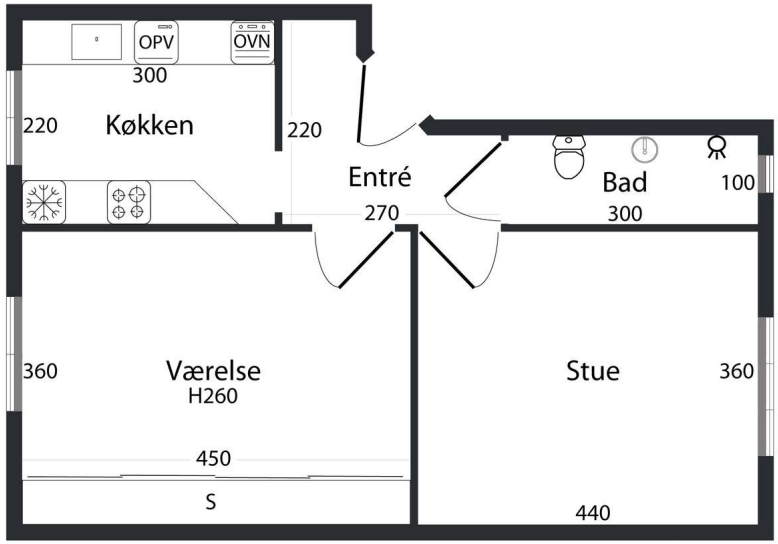
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

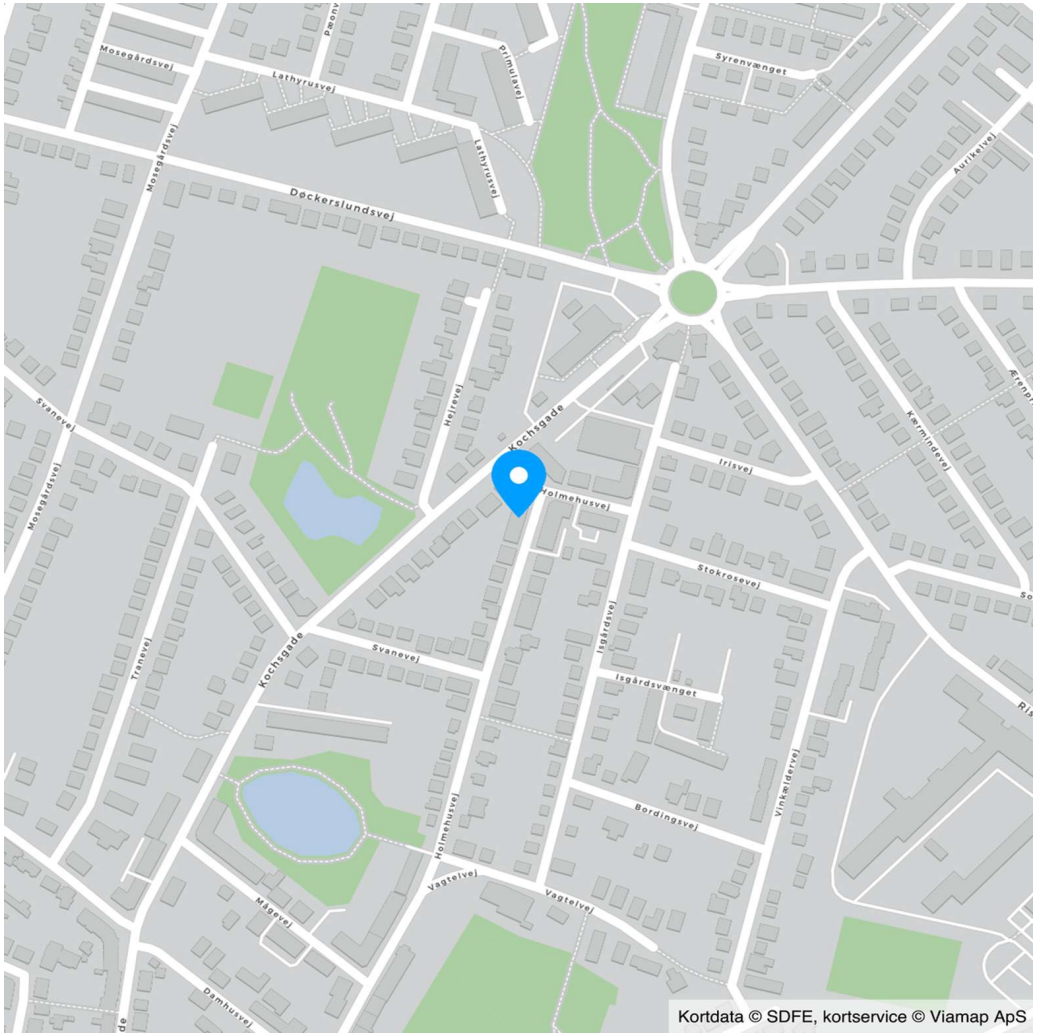
Adresse: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	16ab Marienlund Hgd., Odense Jorder
BFE-nr.:	298270
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.305.000
Grundværdi:	717.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.044.000
Grundlag for grundskyld:	573.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	60 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	56 m^2
- Heraf tinglyst areal til Pulterrum	4 m^2
BBR-boligareal:	62 m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, 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: 11.11.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 12.01.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 17.01.1940 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv Rettelig lyst 12.01.1940
- Nr. 4: 15.09.1955 - Byplanvedtægt, Vedr 19FE
- Nr. 5: 22.11.1977 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, akt N81/64, Tillige lyst pantstiftende. -
- Nr. 6: 23.03.2006 - Tillæg til vedtægter for Ejerfor.Holmehusvej 72- 76

Planer
Kommuneplan 15.B.6 - Kochsgade kvarteret
Lokalplan 9 - Del af Holmehuskvarteret

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

Fredningsstatus:
Ingen

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køle-/fryseskab (LG), Opvaskemaskine, Vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.794 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.324
Grundskyld	kr.	3.270
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.840
Rottebekæmpelse	kr.	143
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.577

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	1.306.475

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Holmehusvej 74, 1. tv, 5000 Odense C
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 540W6941
Ejerudgift/md.: kr. 2.048

Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 8: hovedstol kr. 10.000
Nr. 9: hovedstol kr. 800.000
Nr. 10: hovedstol kr. 230.000
Nr. 11: hovedstol kr. 229.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Holmehusvej 72-76
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 18
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Kælderrum.

Fællesfaciliteter
Alm. adgang og brug af fællesarealer.

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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Husdyr:
Der må ikke holdes husdyr i ejerlejligheden, undtaget er dog katte og småfugle i bur.

Aconto vand og varme:
Køber er gjort særligt opmærksom på at man udover fællesudgifterne kr. 3.960,- pr. kvartal betaler følgende acontoudgifter til ejerforeningen:

- Aconto varme: kr. 1.500,- pr. kvartal
- Aconto vand: kr. 600,- pr. kvartal

Fælleslån
Køber er gjort særligt opmærksom på at der er et fælleslån i ejerforeningen, som overtages i forbindelse med købet.
Sælgers andel af fælleslånet udgjorde pr. 30.09.2025 kr. 179.225,-

Sælger andrager pr. kvartal kr. 4.112,50,- til fælleslånet, hvilket svarer til en årlig udgift på kr. 16.443,-
Beløbet er ikke medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter og kommer derfor ud over denne ud-

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

gift.

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

Jordforurening:
Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2, med nuanceringsstatus F0. En F0 forureningsklasse betyder følgende: Jordforurening, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have.

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

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.