



## Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>175</b> |
| Kontant          | <b>2.345.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.157</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>314</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1977/1982</b> | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **540W7088**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://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: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026



FAMILIEVENLIGT RÆKKEHUS PÅ 175 KVADRATMETER MED 5 VÆRELSE, SYDVENDT TERRASSE OG PLADS TIL LIBERALT ERHVERV

I Holluf Pile, hvor du finder en helt enestående natur langs Lindved Å, store grønne områder med skov og et væld af legepladser, gode institutioner og skoler, finder du Klokkens Kvarter. Her kommer du til at bo i et vænge, hvor familielivet er tænkt ind i alle aspekter af området, hvor man holder 'firkant-fest' om sommeren og 'jul i carporten' med gløgg i december. På samme tid kommer du hurtigt fra a til b, hvad end du skal ind til centrum af Odense, eller skal hurtigt til motorvejsnettet. Det er trygt, socialt, nemt og bekvemt.

Det 175 kvadratmeter store rækkehus fra 1977 består af entré og bryggers, køkken, stue, wc, og et værelse i stueplan, samt en stor repos, 4 værelser og et badeværelse på første sal.

Bilen parkeres nemt i carporten, der har et tilstødende skur til cykler eller haveredskaber. Herfra krydser du den sydvendte terrasse og træder ind i bryggerset - boligens praktiske indgang med grovkøkken, masser af skabs- og bordplads samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Klinkegulvet gør det nemt at holde rent i de våde efterårs- og vintermåneder.

Fra bryggerset træder du ind i køkkenet som er lyst og indbydende. Der er indrettet med hvide køkkenelementer og et smukt trægulv, der skaber en varm og hjemlig følelse. Her kan man nyde hverdagen og etablere spisepladser, så den gode samtale og nærværet kan fortsætte under madlavningen.

Stuen udgør husets hjerterum. Den åbne planløsning giver mulighed for forskellige zoner: sofahygge og loungeområde, en læsekrog og en mere formel spise-stue med plads til venner og familie. Rummet fyldes af naturligt lys, og fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse. Fra stuen kan du fortsætte ud i et værelse, der tidligere har været brugt til frisørsalon. Det kan fortsat bruges til liberalt erhverv eller omdannes til værelse eller kontor.

### 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: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026

---

I entréen finder du et godt gæstetoilet, samt trappe op til en repos, der åbner op til 4 værelser og et badeværelse. Badeværelset er indrettet med badekar og god opbevaringsplads. Ovenlysvinduet giver lys og rummelighed, mens de smukke mørkegrønne klinker giver rummet karakter og personlighed.

Værelserne er indrettet med et lyst gulvtæppe og varierer i størrelse - de kan bruges til alt fra børneværelser, soveværelse og kontor. To af værelserne har desuden gode indbyggede skabsløsninger.

Haven er hyggelig og overskuelig at holde. På terrassen har du solen det meste af dagen, og det skaber derfor også den perfekte ramme for rolige stunder i løbet af sommeren. Her kan man nyde roen med en kop kaffe, eller invitere familie og venner på grillhygge.

Det grønne fællesområde med legeplads og boldbane skaber den perfekte ramme for en trykbarndom, hvor vængets børn kan lege frit og løbe fra hus til hus.



Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

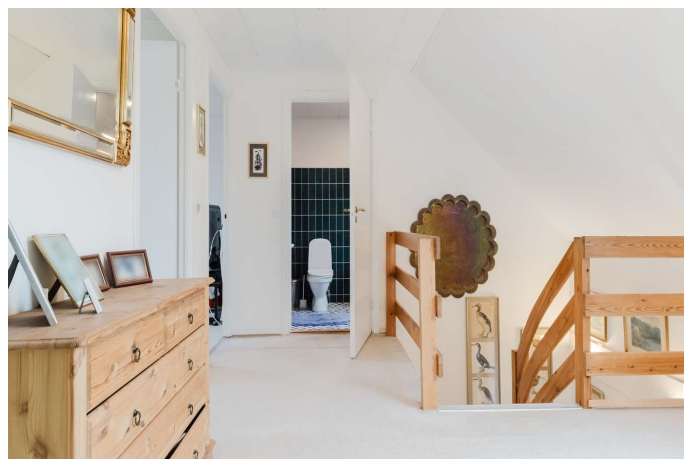
Dato: 11.03.2026



Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026





Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

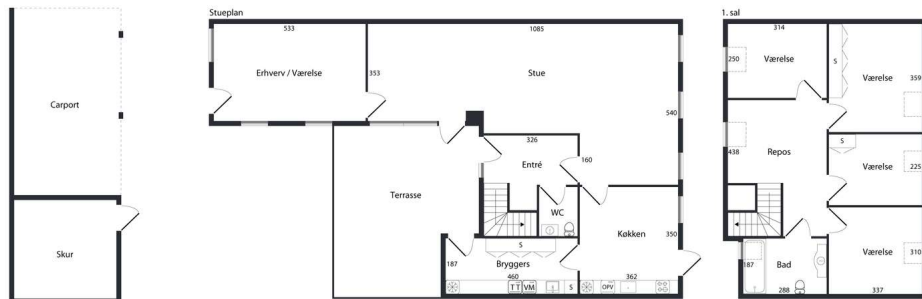
Dato: 11.03.2026



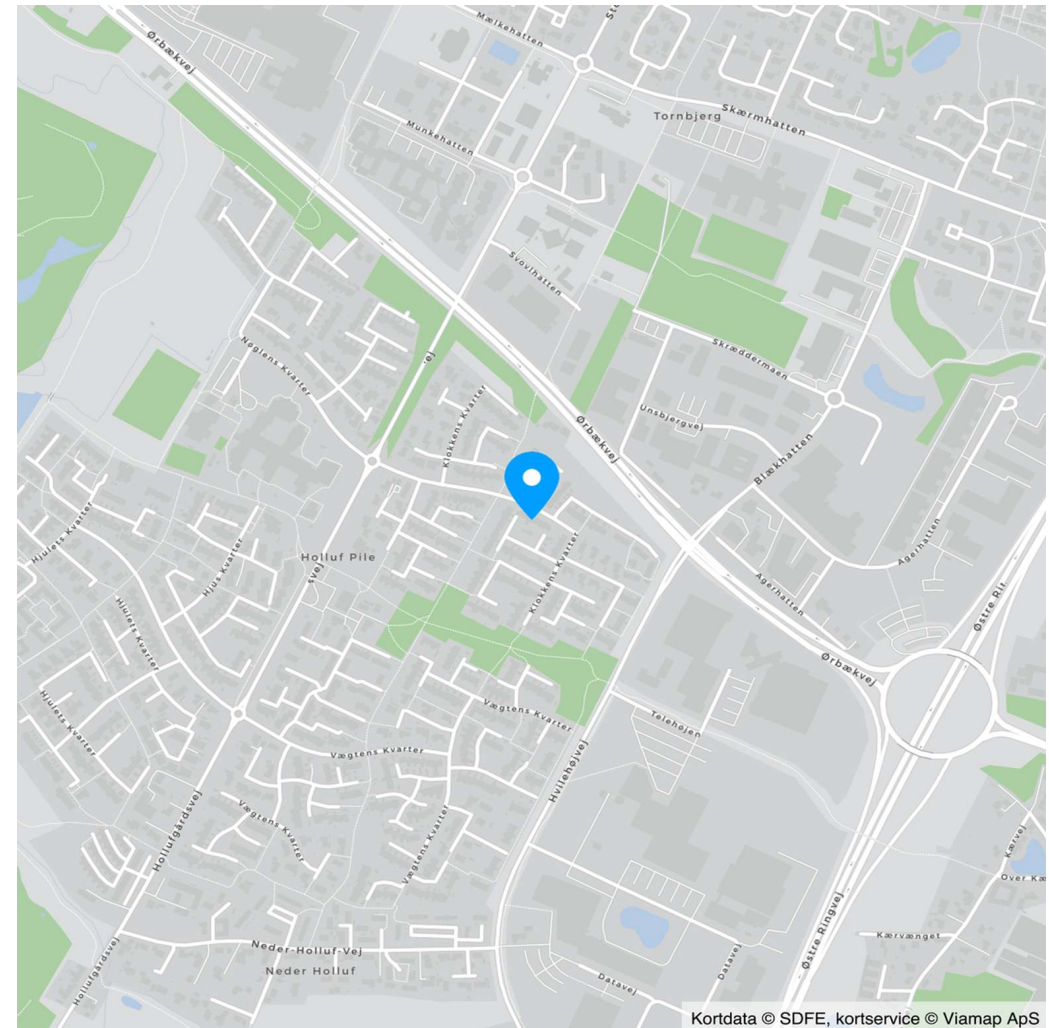
Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTO.FY



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS





Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 1ef Neder Holluf By, Fraugde  
BFE-nr.: 2651969  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1977/1982

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.313.000  
Grundværdi: 778.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.850.400  
Grundlag for grundskyld: 622.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 314 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 175 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 20.08.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
- Nr. 2: 20.01.1977 - Byplanvedtægt Forprioritet

**Planer**

Kommuneplan 26.B.1 - Hjulets Kvarter  
Lokalplan 82 - Et område ved Lindved Å, Ørbækvej, Planlagt Ring II, planlagt hovedsti ved Neder Holluf "Holluf Pile"

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:  
S51 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:  
Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (AEG), Kogeplade, Ovn (Gram), Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening:

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor grundejerforeningen Holluf Pile er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Vejstatus:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 79 GJ  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                 |     |           |
|--------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 9.437         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 2.345.000 |
| Grundskyld               | kr. | 3.548         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 15.950    |
| Renovation 2026, anslået | kr. | 2.813         | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. | 8.794     |
| Grundejerforening 2025   | kr. | 2.500         | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 2.369.744 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 206           | 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. |     |           |
| Husforsikring            | kr. | 7.382         |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 25.886        |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

**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: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088  
Ejerudgift/md.: kr. 2.157

Dato: 11.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.