



Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	175
Kontantpris	2.345.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.155	Grund m2	314
Byggeår/ombygget	1977/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7088**

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

Sagsnr.: 540W7088
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

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 spisestue 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. 2.155

Dato: 28.01.2026

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 tryk barndom, 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. 2.155

Dato: 28.01.2026



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

Sagsnr.: 540W7088
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026



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

Sagsnr.: 540W7088
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

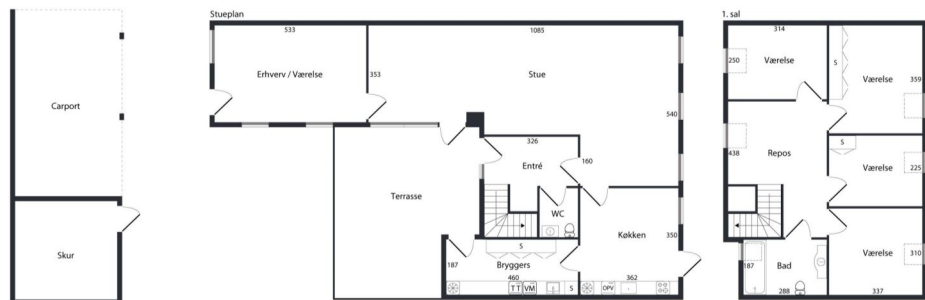
Dato: 28.01.2026



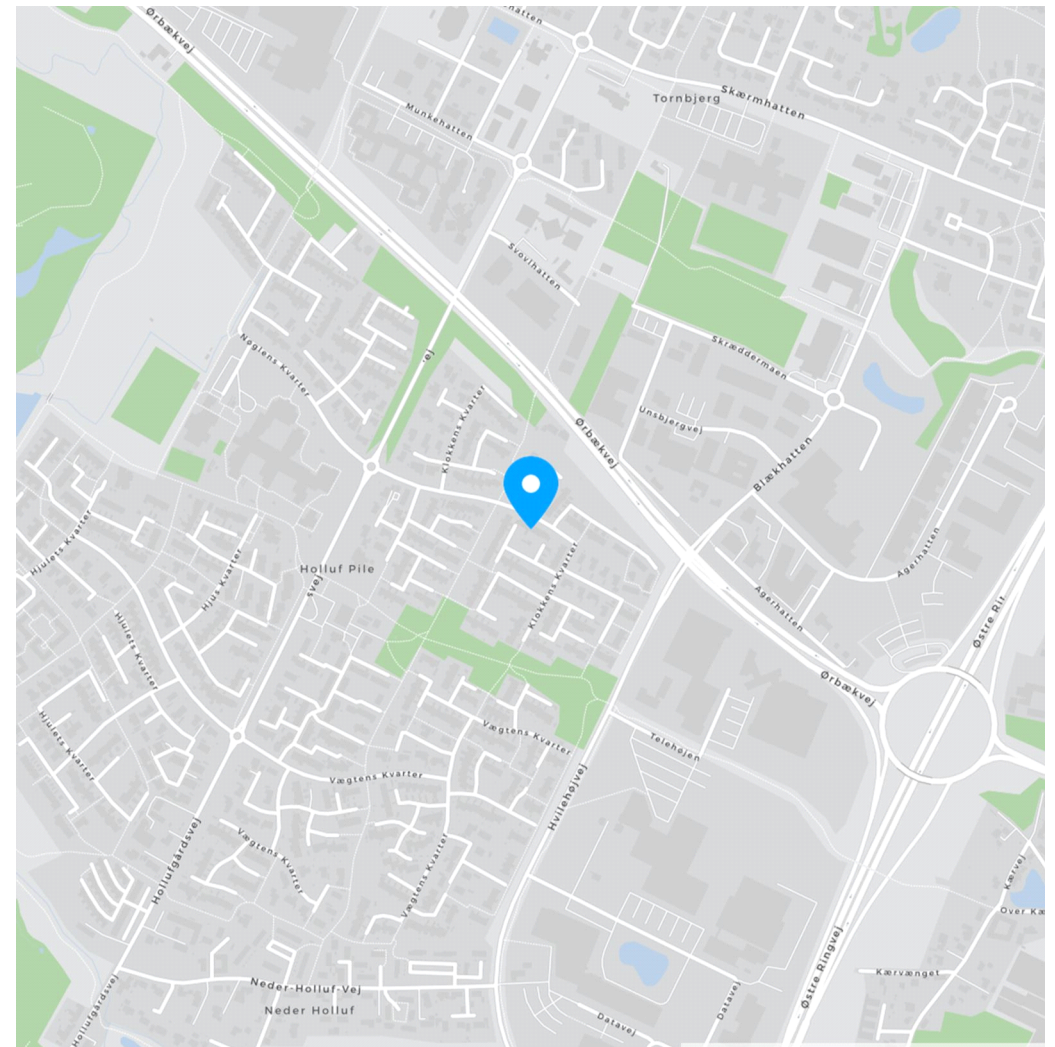
Adresse: Klokkens Kvarter 113, Holluf Pile, 5220 Odense SØ
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7088
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR



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

Sagsnr.: 540W7088
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	314 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.08.1976 lbnr. 101946-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 20.01.1977 lbnr. 1661-34 Tillægstekst Byplanvedtægt Forprioritet

Lokalplaner:

Et område ved Lindved Å, Ørbækvej, Planlagt Ring II, planlagt hovedsti ved Neder Holluf "Holluf Pile"

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2024-2036
Hjulets Kvarter
Planstrategi 2008
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Planstrategi 2015
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

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.

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

Sagsnr.: 540W7088
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 79,03 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



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

Sagsnr.: 540W7088
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.437	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.345.000
Grundskyld	kr.	3.548	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.500
Husforsikring	kr.	7.382	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792		kr.	2.370.450
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	206	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.		
Ejerudgift i alt 1 år			25.865		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.592 md./ 151.100 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.272 md./ 123.268 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 4% 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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 2.155

Dato: 28.01.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Holluf Pile

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

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.