



Sanderumvej 165A, Sandrum, 5250 Odense SV

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	95
Kontantpris	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.619	Grund m2	405
Byggear	2005	Energimærke	A2010

Sagsnr. **540W6963**

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: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025



Beskrivelse:

SMUKT, STILRENT OG FULDSTÆNDIGT INDFLYTNINGSKLART RÆKKEHUS – TÆT PÅ BÅDE NATUR OG BYLIV

I udkanten af det attraktive Sanderum, venter dette fuldstændigt fantastiske rækkehus på 95 m², på nye ejere. Huset står snorlige og indflytningsklart, og med sin overskuelige have er vedligeholdelsen på denne matrikel hurtigt klar. Beliggenheden er ideel – tæt på skole, børneinstitutioner, legeplads og indkøb, og med kort afstand til både Odense Zoo, Skovsøen og centrumets byliv, kulturoplevelser, caféer og restauranter. Samtidig får du her udsigt over åbne vidder og skønne, grønne områder som golfbanen, hundeskoven og Sanderumsø – lige i baghaven.

Træder du ind i rækkehuset, mærker du med det samme, at her er tale om et hjem fyldt med kvalitet og moderne komfort. De seneste 3-4 år er alt indvendigt gennemgået, og det betyder bl.a. nye gulve, nyt køkken og bryggers samt nye hårde hvidevarer fra Miele.

Entréen er lys og indbydende og fungerer også som fordelingsgang. Går du til venstre, kommer du ind i det store køkken-alrum. Køkkenet, fra Svane, fremstår stilrent med træfronter, en smuk bordplade og ovnen placeret i god arbejdshøjde. Emhætten er diskret integreret i loftet over kogepladen, og de grønne klinker langs væggen giver varme og karakter. En halv køkkenø med vinkøleskab indbyder til, at familie og venner kan samles omkring madlavningen. Dertil kan det nævnes at bordpladen og alle vindueskarme er lavet i den samme type granit, hvilket giver en flot rød tråd igennem hele boligen.

Stueafdelingen har god plads til både spisebord og sofa. Her er et skønt lysindfald og en direkte udgang til terrassen, der gør det nemt at rykke måltiderne ud under åben himmel. I forlængelse af stuen ligger soveværelset – endnu et lyst og behageligt rum.

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: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025

Tilbage i fordelingsgangen finder du bryggerset, der – ligesom køkkenet – har flotte træfronter. Her er god bordplads, og vaskemaskinen og tørretumbleren er placeret i god arbejdshøjde. Badeværelset, der ligger ved siden af, har også lækre træfronter på badeværelsesmøblet. De fine fliser fortsætter fra gulvet og op på væggene i den indbyggede bruseniche. I både badeværelse, bryggers og gang er der installeret gulvvarme. Det sidste værelse, med samme gennemgående gulv som resten af boligen, finder du ved siden af badeværelset.

Udendørs venter en sydvendt have/terrasse, der løber rundt om to sider af rækkehuset. Her er hele to hyggelige, afskærmede kroge, hvor du kan sidde ugeneret og nyde et måltid, en kop kaffe eller bare solens varme stråler. Haven er nem at holde – så du kan bruge tiden på at slappe af. Til ejendommen hører desuden en isoleret garage med støbt gulv på 15 m².

Dette hjem er ideelt for dig, der ønsker et nemt og bekvemt hverdagsliv. Det kunne være parret, hvis børn er flyttet hjemmefra eller den enlige forælder eller single, som drømmer om et hyggeligt, overskueligt hjem med plads til både ro og nærvær.

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

Adresse: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025



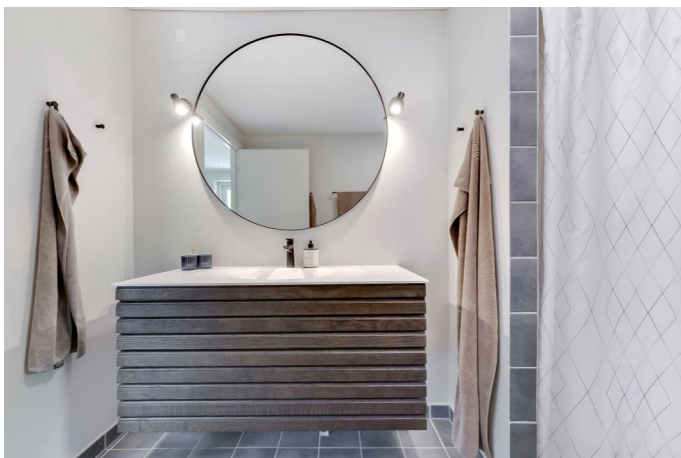
Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025



Værelse



Værelse



Bryggers



Facade



Have

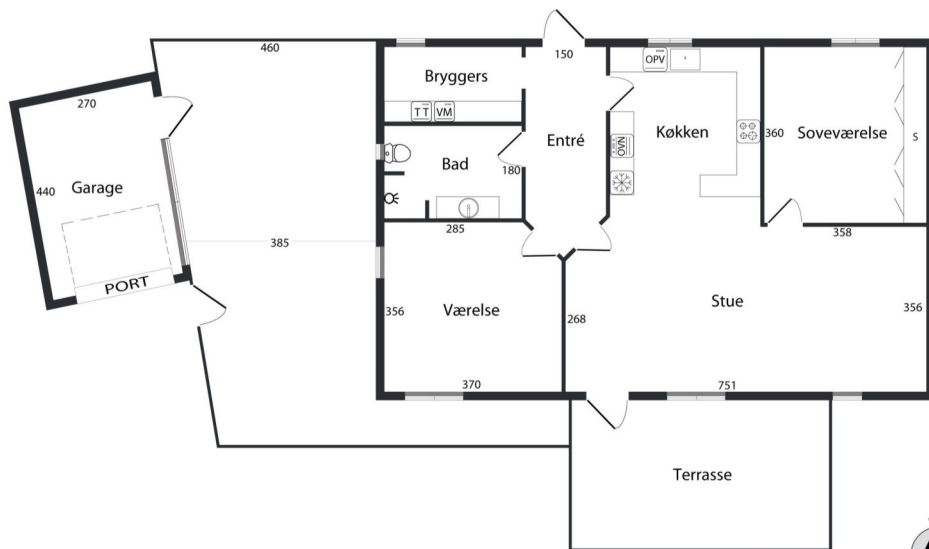


Have

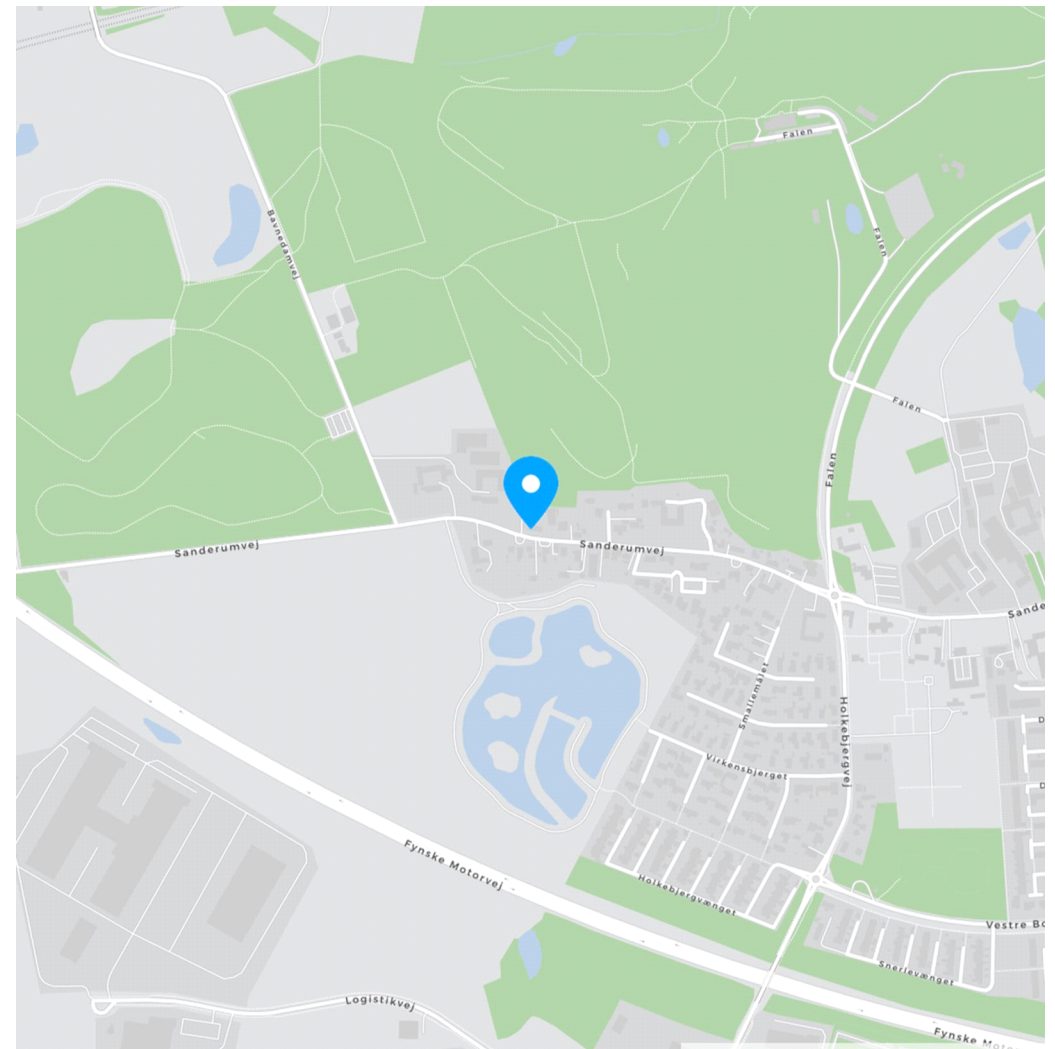
Adresse: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUGFOTO.FYNN



Adresse: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	27 r Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.:	9555574
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej og privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.325.000 kr.
Grundværdi:	975.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.860.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	780.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	405 m ²
- heraf vej	120 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	95 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.04.1955 lbnr. 916581-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Vedr 27O
Dagbogs nr. 1883 Filnavn: 34_P-H_1
Nr. 2 lyst d. 06.07.2004 lbnr. 62362-34 Tillægstekst Dok om fælles forsyningsledninger
mv Filnavn: 34_P-H_118

Kommuneplaner:

Forslag til Kommuneplan 2024-2036
Sanderum
Sanderum - Sanderumvej
Planstrategi 2008
Planstrategi 2015
Planstrategi 2011 for Odense Kommune
Bystrategi 2019
Bystrategi 2023

Lokalplaner:

Sanderum landsby

Spildevandsplan:

F78 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Kogeplade, Ovn, Kombiovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Vinkøleskab, Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.400 Forbrug: 7,76 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.486	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.446	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	2.572	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	2.518.494
Rottebekæmpelse	kr.	132			

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 19.429

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.696 md./ 164.352 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.971 md./ 131.657 år v/26,18%
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: 30.07.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Sanderumvej 165A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 540W6963
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 30.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/% Obligationslån	Obligationslån	856.516	856.516	752.012	DKK	0	85.750	10,75	3,20			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.