



Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	296
Kontantpris	5.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.437	Grund m2	809
Byggeår/ombygget	2001/2009	Energimærke	B

Sagsnr. **540W7009**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmæglerne.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 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026



Beskrivelse:

UDSØGT OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR VILLA TIL DEN PLADSKRÆVENDE FAMILIE

Drømmer du om masser af plads til hele familien? Så er denne villa på hele 296 boligkvadratmeter måske det perfekte match. Her er der rig mulighed for at samle familie og venner i de rummelige opholdsarealer – samtidig med at hver især kan trække sig tilbage til eget værelse og finde ro.

Villaen ligger i udkanten af Sanderum, omkranset af smukke, grønne omgivelser. På den ene side har du golfbanerne, på den anden Sanderum Sø. Hverdagen fungerer nemt med både skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter inden for cykelafstand – og vil du ind til bylivet med caféer, shopping og kulturoplevelser, er Odense centrum kun en kort tur væk.

Denne bolig skiller sig ud med ekstra komfort og gennemførte detaljer. Størstedelen af huset har gulvvarme, alle vægge er spartlet og malet i 2022, der er ledningsført alarmsystem i hele huset og indfaset el-udtræk til anlæg og højttalere i stuen og det store badeværelse ved soveværelset.

Når du ankommer, kan bilen parkeres i indkørslen eller i garagen, og derfra er der blot få skridt til hoveddøren.

Indenfor byder entréen dig velkommen og leder dig direkte ind i køkken-alrummet – boligens naturlige samlingspunkt, centralt placeret i huset. På den ene side finder du to værelser, som egner sig perfekt til gæster eller kontor, et praktisk bryggers med bagdør samt et badeværelse. Bryggerset fungerer som en oplagt hverdagssluse, hvor overtøj, sko og skoletasker nemt kan lande. På den modsatte side af køkken-alrummet ligger master bedroom med direkte udgang til haven og eget badeværelse, der er indrettet med moderne detaljer som væghængt toilet, rainshower og elegante grå fliser.

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 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026

Køkkenet, der er HTH, fremstår yderst velholdt med hvide fronter og Corian-bordplade i samme stil. Den elegante emhætte er integreret i loftet, og en halvø binder køkkenet sammen med resten af rummet.

Alrummet fungerer ideelt som spisestue med plads til et stort bord, og hvor de rå mursten på væggen giver en varm og stemningsfuld baggrund til hverdag og fest. Fra alrummet fører trappen op til førstesalen, hvor du får tre værelser og et multirum. Et oplagt område til børne- eller teenageafdeling – eller måske et hobbyrum alt efter familiens behov.

Stuen er adskilt fra alrummet af en halvmur, der matcher stenvæggen og indrammer biopejsen. Den indbyggede pejs skaber både varme og atmosfære, og rummet har rigelig plads til sofaarrangement og bløde møbler. De store vinduespartier trækker dagslyset ind og giver samtidig et skønt kig til haven.

Fra stuen er der udgang til en dejlig sydvendt terrasse, der smyer sig hele vejen rundt om stuen. Her får du flere små oaser, hvor du kan slappe af i skyggen, solbade eller nyde sommermiddage under åben himmel. En del af terrassen er overdækket, så du kan opholde dig ude, selv når den milde forårs- og sommerregn rammer.

Haven er anlagt med fokus på minimal vedligehold – det kræver blot at slå græs og klippe hæk, når det trænger.

Adresse: Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026





Adresse: Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026





Adresse: Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026



Adresse: Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
 Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	19 cv Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.:	7914853
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til fællesprivat spildevandsanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2001/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.415.000 kr.
Grundværdi:	1.560.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.132.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.248.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	809 m ²
Boligareal i alt:	296 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	45 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. 25.04.1955 lbnr. 916556-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
 Nr. 2 lyst d. 30.07.1980 lbnr. 12870-34 Tillægstekst Dok om transformestation/anlæg mv
 Nr. 3 lyst d. 12.01.1996 lbnr. 2320-34 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vej mv, udstykning
 Nr. 4 lyst d. 09.08.2017 lbnr. 1008905516

Lokalplaner:

Sanderum landsby

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

F78 - 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 (Thermex), Kogeplade (AEG), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Bosch), Vaskemaskine (Samsung),
 Tørretumbler (Miele), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.342 Forbrug: 78,20 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.

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 Sanderumvej 153-157 er gældende. Der indbetales ikke et årligt kontingent hertil, hvorfor udgiften ikke er medtaget i ejerudgifterne. Vedtægter 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: Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
 Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.173	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	7.114	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.313
Husforsikring	kr.	4.971	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	6.052.163
Rottebekæmpelse	kr.	194			

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

41.244

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.080 md./ 384.954 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.172 md./ 314.062 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: 08.03.2026 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: Sanderumvej 153A, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 540W7009
 Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 08.03.2026

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 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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	4.424.000	4.424.000	4.462.622	DKK	2,3	158.224	27,25	3,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sanderumvej 153-157

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.