



REAL

Broløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	81
Kontant	2.325.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.594		
Byggeår	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **540FB5392**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Broløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 16.03.2026



FLOT, NYRENOVERET OG HELT INDFLYTNINGSKLART RÆKKEHUS – BELIGGENDE PÅ LUKKET VÆNGET, TÆT PÅ NATURSKØNNE OMRÅDER.

På et roligt, lukket vænge, tæt på både Tusindårsskoven og Dyrskepladsen, finder du dette toprenoverede og helt indflytningsklare rækkehus med ejerlejlighedsstatus. Her bor du med skoven som nabo og med udsigt til ponyer, der græsser på engen. Samtidig er Odense Centrum kun en kort cykeltur væk, hvor byliv, caféer, butikker og kulturoplevelser venter. Placeringen er ideel for dig, der ønsker at være tæt på det hele uden at gå på kompromis med ro og fred.

Rækkehuset på 81 m² er indrettet over to etager med et stort køkken-alrum og stue i underetagen, mens førstesalen byder på to gode værelser og et badeværelse. Rækkehuset er et enderækkehus, hvilket betyder, at du ikke har naboer på den ene side. Samtidig rammer solen matriklen det meste af dagen, så du kan finde både solrige og skyggefulde områder, mens solen går ned bag skovens træer - et ganske idyllisk syn.

Hele boligen er gennemrenoveret indvendigt i 2025, hvor alt er skiftet ud. Der er lagt vægt på at skabe en rød tråd gennem huset, og derfor går fliser samt HTH-køkkenmoduler igen i flere rum. Der er indlagt gulvvarme i badeværelset og i entréen. Her får du en næsten ny bolig - omgivet af smuk, gammel natur.

I entréen bydes du velkommen af et lyst rum med praktiske fliser på gulvet. Under trappen er der plads til at etablere garderobeløsning til sko og overtøj. Fortsætter du ind, træder du ind i stuen, som er lys og rummelig med plads til både spisebord og sofaarrangement. Gulvet i natureg-plankelaminat løber gennem hele rummet og skaber en varm og harmonisk sammenhæng mellem stue og køkken. Fra stuen er der direkte udgang til fliseterrassen og baghaven, hvilket gør det nemt at nyde udelivet - til leg, grill eller afslapning.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og skaber et naturligt flow mellem madlavning og samvær. Det er indrettet med hvide overskabe og underskabe med fronter i varmt træ, hvilket giver en behagelig balance mellem lys og varme. Bag køkkenet finder du et praktisk bryggers med plads til vaskemaskine, god skabsplads og egen indgang.

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: Broløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 16.03.2026

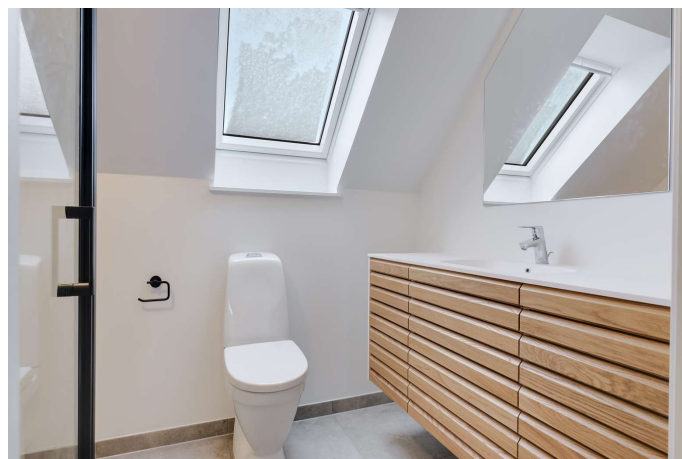
På førstesalen venter to gode værelser; det ene med indbygget skab - og begge med ovenlysvinduer, der sikrer et dejligt lysindfald. Badeværelset er holdt i samme stil som køkkenet med hvide flader, træfronter og de samme fliser som i entréen.

Alt i alt får I her en skøn og indflytningsklar bolig, hvor du kan nyde fredelige omgivelser og samtidig have kort afstand til alt, hvad du har brug for i hverdagen.

Adresse: Brøløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

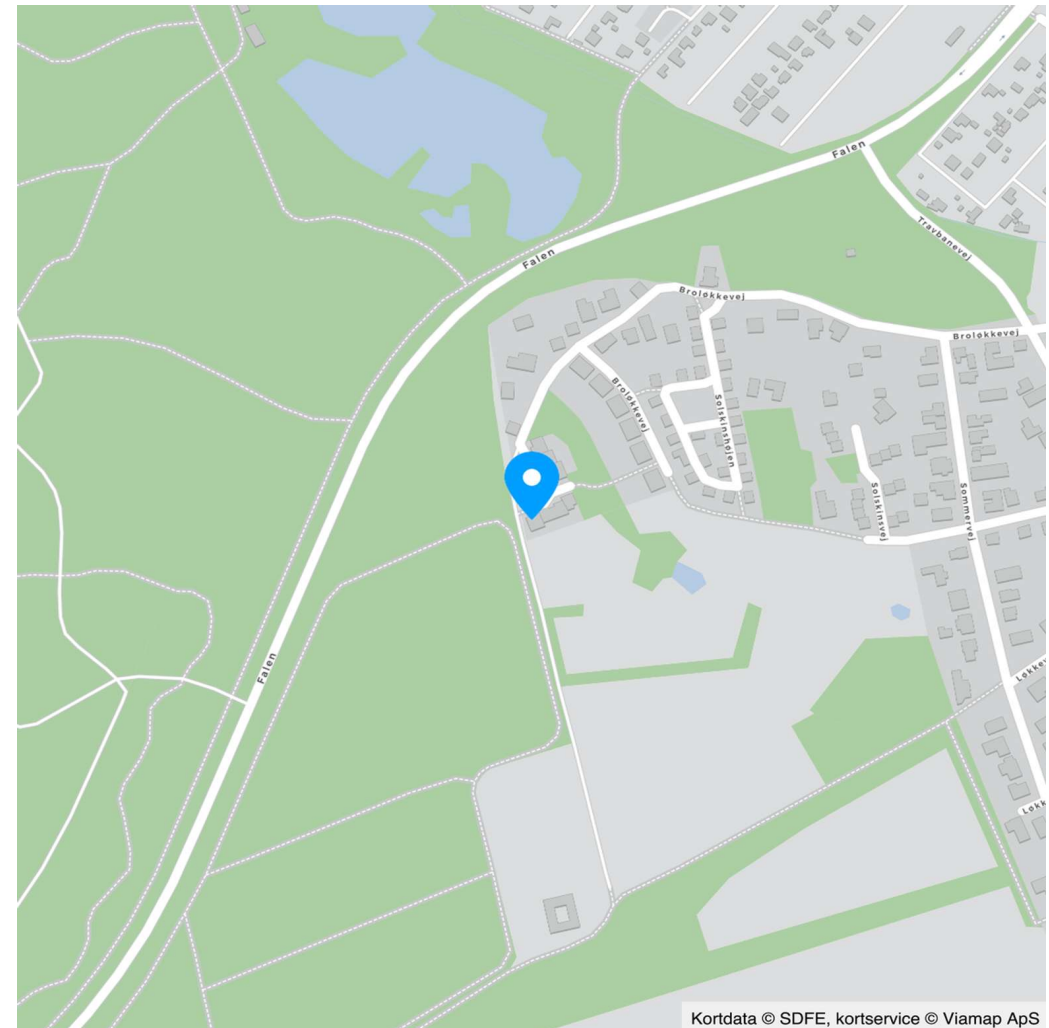
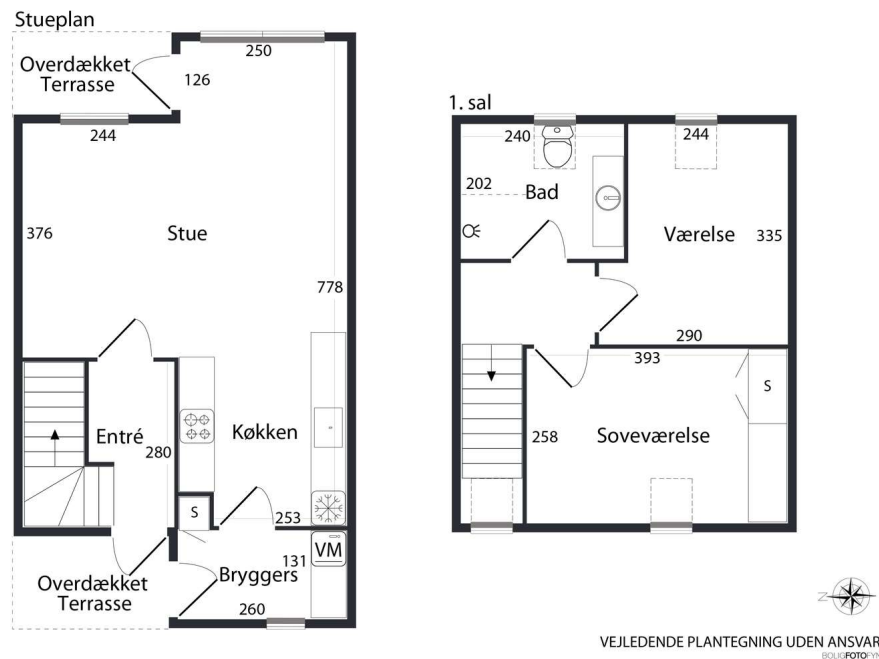
Dato: 16.03.2026



Adresse: Brøløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 16.03.2026





Adresse: Broløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	13cd Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.:	297773
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.875.000
Grundværdi:	1.095.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.500.000
Grundlag for grundskyld:	876.000

Arealer**

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	81 m ²
Heraf udhus	6 m ²
BBR-boligareal:	81 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: 07.08.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 30.10.1980 - Lokalplan nr. 28-257
- Nr. 3: 27.12.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 04.01.1983 - Dok om afløb mv, Vedr 13G
- Nr. 5: 09.08.1985 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. akt Ø 487 H
- Nr. 6: 16.01.2003 - Vedtægter for Grundejerforeningen Broløkken
- Nr. 7: 10.07.2009 - Vedtægter for Ejerforeningen Broløkken II tillige lyst pantstiftende 34_BA-H_100

Planer

Kommuneplan 18.B.1 - Sanderum - Dalum
Lokalplan 28-257 - Område ved Broløkkevej og Solskinsvej i Sanderum

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner:
F66C - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:
Ingen

Skovbyggelinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

, Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Kombi vaskemaskine/tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Broløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.284 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Årsforbruget på varme er anslået ud fra ejendommens fordelingstal, i forhold til det oplyste beløb i energimærket.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Broløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
 Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
 Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 16.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.650	Kontantpris	kr. 2.325.000
Grundskyld	kr.	4.993	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.850
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.267
Ejerforening (husforsikring)	kr.	1.608	I alt	kr. 2.349.117
Ejerforening fællesudgifter (når det opkræves)	kr.	100	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.	
Grundejerforening kontingent	kr.	1.800		
Rottebekæmpelse	kr.	159		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.123		

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: Broløkkevej 98, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 2.325.000

Sagsnr.: 540FB5392
Ejerudgift/md.: kr. 1.594

Dato: 16.03.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Broløkken II
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Broløkken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 74 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Carport med skur.

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 forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Udlejning:

Lejligheden må gerne udlejes.

Husdyr:

Der må gerne holdes husdyr.

Standardfinansiering kan ikke opnås:

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

Ejerforening og grundejerforening

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen har pligt til at være medlem af følgende:

1: Ejerforeningen Broløkken II. Omkostninger hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

2: Grundejerforeningen Broløkken. Omkostninger hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

REAL

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.