



## Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV

|                  |                  |             |            |
|------------------|------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m2    | <b>103</b> |
| Kontantpris      | <b>1.845.000</b> | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.956</b>     | Grund m2    | <b>459</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1973/1976</b> | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **540W6829**

**RealMæglerne Odense ApS**

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

Adresse: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025



### Beskrivelse:

FLOT OG VELDISPONERET ENDERÆKKEHUS, BELIGGENDE I DET ATTRAKTIVE SANDERUM

Der er ikke andet end gode ting at forbinde med Sanderum, hvor alt fra velrenommerede skoler og daginstitutioner til skøn natur, indkøbsmuligheder og motorvejsnettet er ganske tæt på. Oven i den fremragende beliggenhed, får I her et skønt enderækkehus, der nu kan blive jeres - og meget af boligen er blevet opdateret i 2024.

Taget er blevet repareret samt malet og inden døre bliver I mødt af en veludrustet og funktionel indretning, hvor meget er blevet opdateret i nyere tid. Det er Designa, der står bag samtlige skabelementer, mens hårde hvidevarer er leveret af Siemens og Gorenje. Derudover er der gulvvarme i alle boligkvadratmeterne og i hele boligen er der lagt et flot trægulv, på nær i badeværelset, hvor der er klinker. Vinduer og døre er træ-alu, der er Troldekt-lofter, og alt strøm er udskiftet.

Boligens kvadratmeter fordeler sig over et meget lyst og åbent opholdsmiljø, hvor det smagfulde køkken er placeret i åben forbindelse med stuen. Derudover får I tre pæne værelser, et badeværelse og et bryggers. Både stuen og bryggerset har udgang til terrassen, mens en entré har indgang fra vejen.

Ude er der en carport med et tilstødende redskabsrum, og resten af den store, velplacerede hjørnegrund byder på en verden af muligheder. Den skal nemlig anlægges på ny, så her har I en gylden mulighed for at få det, lige som I vil have det med alt fra terrassemiljøer og en græsplæne til blomsterbede og små spots til børnenes leg.

Inden for en radius af to kilometer når I Sanderumskolen, flere attraktive dagtilbud, indkøbsmuligheder, motorvejen og sportsfaciliteter såsom svømmehal, boldbaner og Sanderumhallen. Cykelturen ind til Odense C klares på 20 minutter.

### 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: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025

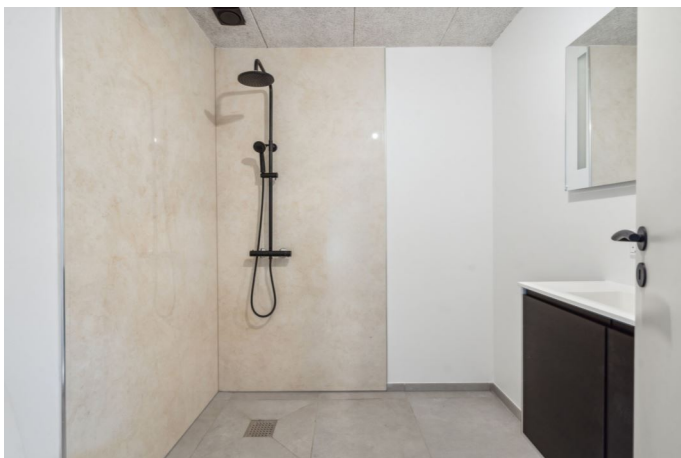




Adresse: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025



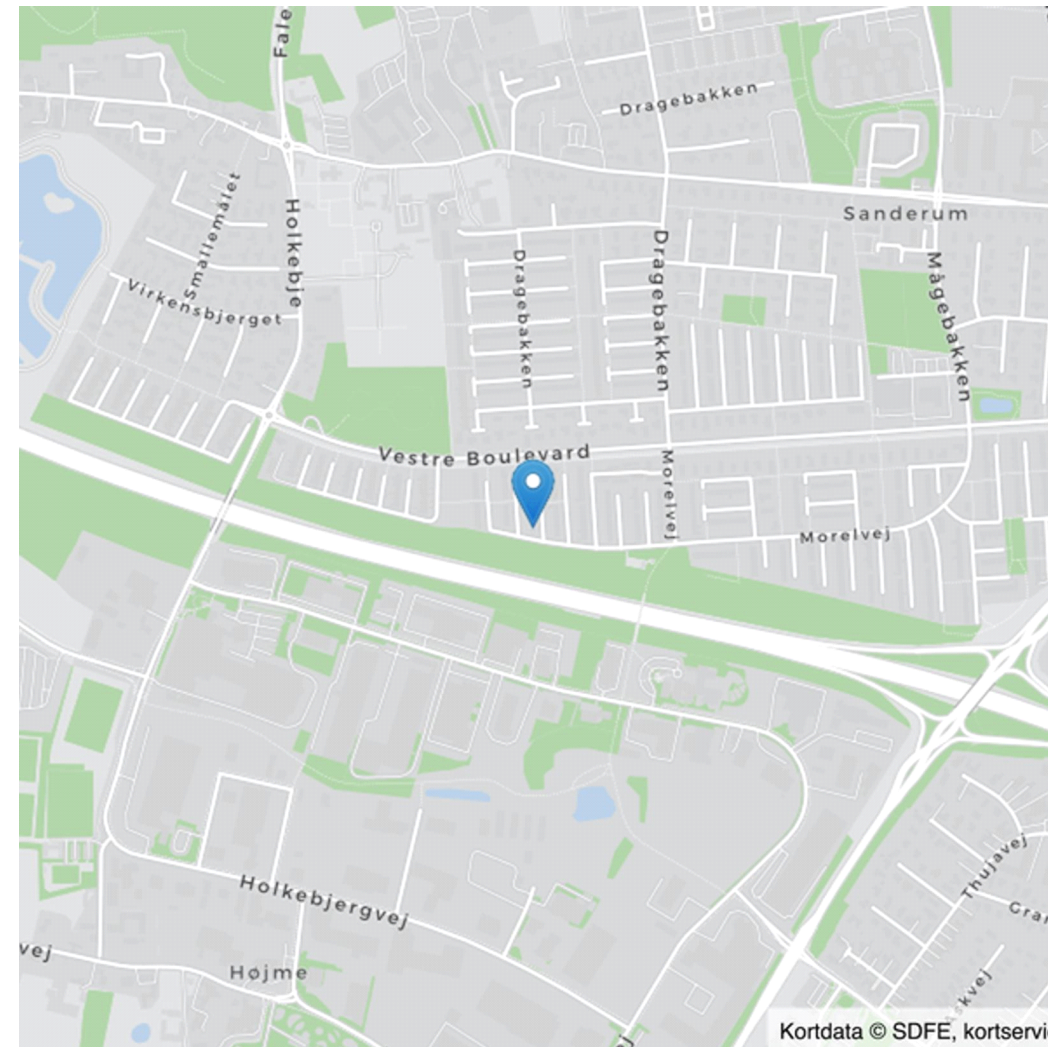
Adresse: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                           |
| Må benyttes til:    | Beboelse                           |
| Kommune:            | Odense                             |
| Matr.nr.:           | 12 kh Sanderum By, Sanderum        |
| BFE-nr.:            | 2624863                            |
| Zonestatus:         | Byzone                             |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg         |
| Vej:                | Privat fælles vej                  |
| Kloak:              | Afløb til fællesprivat kloaksystem |
| Varmeanstallation:  | Fjernvarme                         |
| Opført/ombygget år: | 1973/1976                          |

#### Arealer\*

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 459 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 103 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 103 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 16 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 16 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.065.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.351.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.652.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.080.800 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Ovn (Siemens), Kogeplade m. integreret emhætte (Siemens), Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens),  
Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Gorenje).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1972 lbnr. 12897-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse  
mv korrekt dato 26.06.1972 - Filnavn: 34\_H-H\_445

##### Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020-2032  
Forslag til Kommuneplan 2024-2036 (forslag)  
Sanderum - Dalum  
Sanderum - Dalum  
Planstrategi 2008  
Planstrategi 2015  
Planstrategi 2011 for Odense Kommune  
Bystrategi 2019  
Bystrategi 2023

##### Lokalplaner:

Ingen

##### Spildevandsplan:

F77 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

##### Fredningsstatus:

Ingen

##### Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

#### Grundejerforening: Nej

Adresse: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 19,26 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

#### 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

##### **Beboerforening**

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Morelvej-Sandknøsen beboerforening eksisterer. Der er ikke medlemspligt til foreningen. Kontingent til foreningen udgør ved medlemskab i 2024 kr. 200,- årligt. Da der ikke er medlemspligt til foreningen er kontingentet ikke medtaget i salgsoptillingens ejerudgifter.

##### **Skorstensfejerbidrag**

Køber er gjort opmærksom på at der i ejerudgifterne betales et beløb til skorstensfejerbidrag på kr. 643,93,- i 2025. Dette skyldes at der tidligere har været en brændeovn på ejendommen, som først er blevet afmeldt i 2025.

##### **Vejdirektoratets projekter**

Køber er gjort særlig opmærksom på at ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter – se link for yderligere information:  
<https://www.vejdirektoratet.dk/projekt/udbygning-af-e20-syd-om-odense>





Adresse: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 8.425  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.845.000 |
| Grundskyld               | kr. | 6.161  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 8.376     |
| Husforsikring            | kr. | 5.317  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 12.950    |
| Renovation 2025, anslået | kr. | 2.792  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.866.326 |
| Skorstensfejer           | kr. | 644    | 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. |     |           |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 138    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år 23.476

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.139 md./ 121.665 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.122 md./ 97.464 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: 28.05.2025  
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: Morelvej 281, Sanderum, 5250 Odense SV  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W6829  
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 02.06.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

## 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.