



REAL

Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	72
Kontant	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.669	Grund m ²	315
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **541F5386**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026



FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR RÆKKEHUS, MED SOLRIG TERRASSE – BEL- LIGGENDE I DET ROLIGE OG POPULÆRE SANDERUM

På en rolig villavej i hyggelige Sanderum venter dette rækkehus på 72 kvm på nye ejere. Meget indvendigt er opdateret inden for de seneste par år, herunder el, VVS, vinduer og døre. Der er indsat køkken, badeværelse og træterrasse. Kort sagt får du et skønt og indflytningsklart rækkehus.

Beliggenheden er ideel. Du bor blandt venlige naboer i alle aldre og tæt på det meste af det, hverdagen kræver: skole, børneinstitutioner, legeplads, indkøb og grønne områder. Samtidig har du kort afstand til Odense C's byliv med kulturoplevelser, caféer og restauranter samt nem adgang til motorvejen, der fører dig videre rundt i landet.

Allerede ved ankomsten mødes du af den fine facade i gule sten og de fine sorte vinduesrammer, som giver huset et varmt og indbydende udtryk. Indenfor byder fordelingsgangen velkommen med god plads til garderobe og opbevaring. De flotte gulve, spots i loftet og den lyse, åbne planløsning skaber en indbydende stemning, når du kigger gennem huset. På hver side af gangen ligger to lyse værelser, begge med samme smukke gulv som i det meste af den resterende del af boligen.

Længere fremme finder du badeværelset, der fremstår lyst og stilrent med moderne fliser, gulvvarme, pænt vaskemøbel, glasbruseniche og væghængt toilet.

I køkken-alrummet kan familie og venner samles. Køkkenet fra Vordingborg er et flot, hvidt højglanskøkken med ovn i behagelig arbejdhøjde, smuk bordplade, god skabspads og gulvvarme. I åben forbindelse ligger stuen, som er lys og rummelig med store vinduespartier, der lader solens stråler strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. Her er plads til både spisebord og sofahjørne samt udgang til terrassen, så måltider og hygge nemt kan rykkes udenfor, og når regnen falder, kan du sidde under overdækningen.

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 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026

I forlængelse af køkkenet finder du bryggerset med plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Herfra er der også udgang til haven - en praktisk detalje i hverdagen, når vasketøjet skal hænges ud.

Udenfor venter en stor sydvendt træterrasse, hvor du kan nyde solen i fredelige omgivelser. Haven er overskuelig og nem at vedligeholde, det kræver blot, at græsset slås i ny og næ. Her er også et praktisk skur med plads til haveredskaber og opbevaring. Har du grønne fingre, er der rig mulighed for at plante stauder, buske, små frugttræer eller etablere en lille køkkenhave, da solen rammer haven en stor del af dagen.

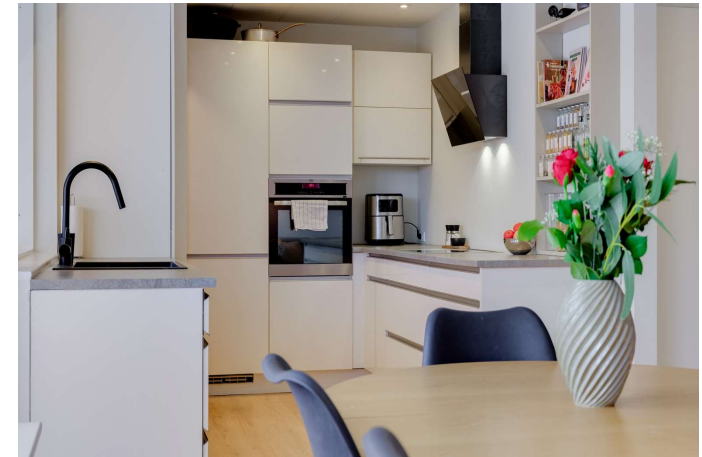
Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!



Adresse: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026





Adresse: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026





Adresse: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026

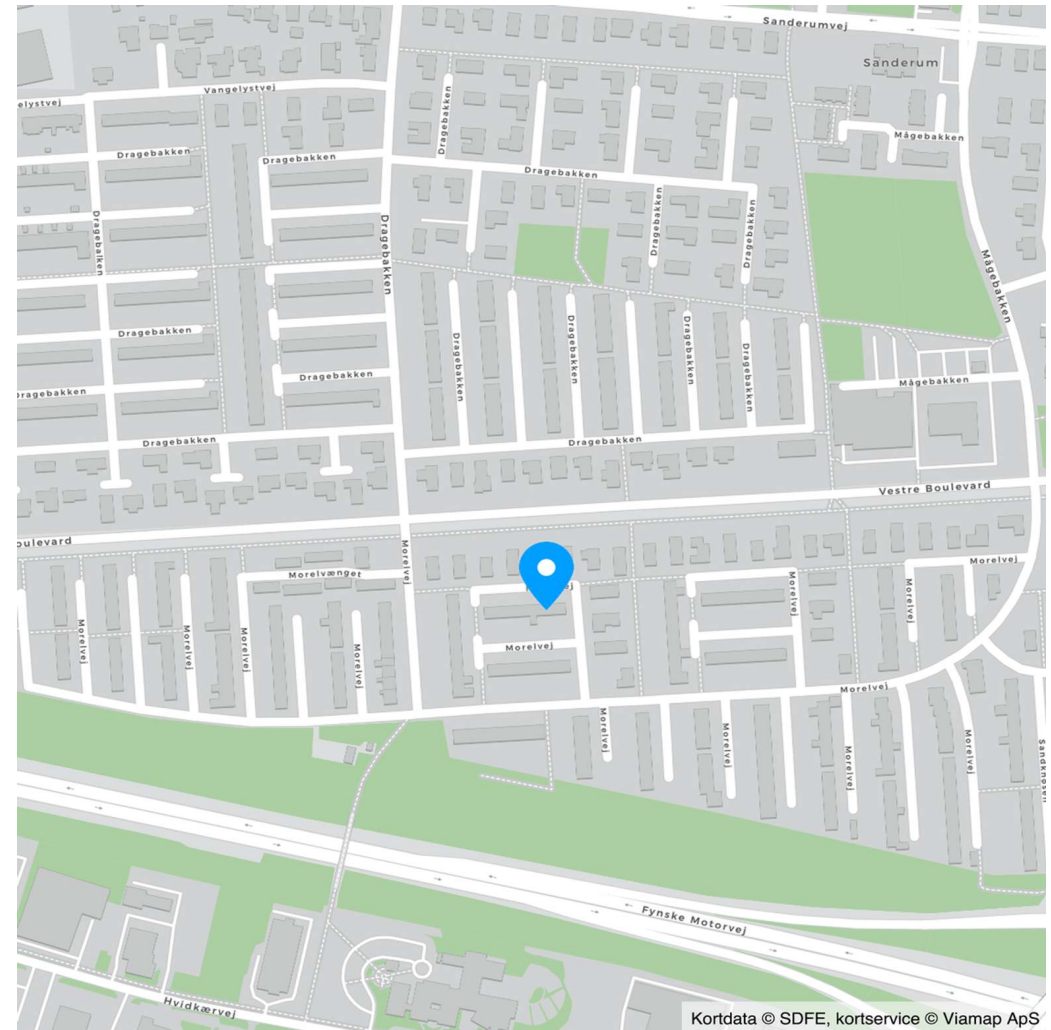
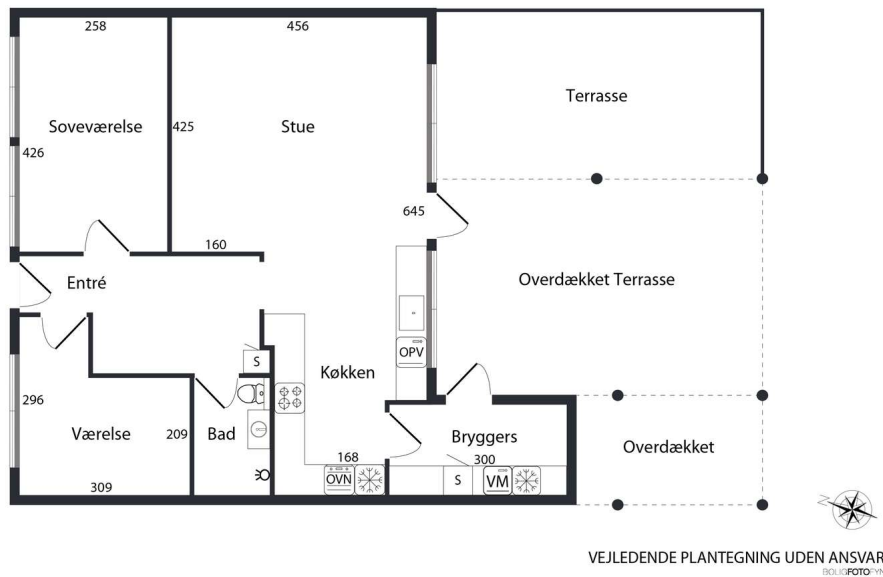




Adresse: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026



Adresse: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Odense
Matr.nr.: 12æ Sanderum By, Sanderum
BFE-nr.: 2624619
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.612.000
Grundværdi: 1.173.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.289.600
Grundlag for grundskyld: 938.400

Arealer**

Grundareal: 315 m²
Boligareal i alt: 72 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 13 m²
Udhus: 3 m²

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

* 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: 28.11.1968 - Dok om færdselsret mv, Vedr 11A
- Nr. 2: 11.03.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 18.B.1 - Sanderum - Dalum

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

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

Fredningsstatus:
Ingen

Skovbyggelinier:
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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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 2025 kr. 200,- årligt. Da der ikke er medlemspligt til foreningen er kontingentet ikke medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 11 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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 salgsopstillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.577	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.349	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Rottebekæmpelse	kr.	181	I alt	kr.	1.814.249
Husforsikring	kr.	5.103	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.023			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.577 md. / 114.918 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.768 md. / 93.217 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Morelvej 147, Sanderum, 5250 Odense SV
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541F5386
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 23.02.2026

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:

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