

REAL



Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	109
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.540	Grund m2	720
Byggear/ombygget	1965/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **541H5357**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE VILLA I BULLERUP MED SKØN HAVE OG GODE MULIGHEDER

På et lukket vænge i Bullerup finder du dette hyggelige hus i klassiske gule mursten, som nu venter på nye ejere.

Beliggenheden er ideel til hverdagen – her har du kun en kort cykeltur til skole, daginstitutioner, indkøb og Agedrup Skov, hvor børnene kan boltre sig på den populære naturlegeplads. Kører du mod den anden retning, når du hurtigt Seden Strand, hvor gåture langs Odense Fjord kan nydes året rundt – både på solrige sommerdage eller med en frisk, kølig brise i vinterhalvåret.

Boligen rummer 109 velindrettede boligkvadratmeter fordelt på tre værelser, et lyst badeværelse og en stue i forbindelse med køkkenet.

Når du ankommer, mødes du af en indbydende forhave med blomster og buske, og du kan parkere bilen i carporten – blot få skridt fra hoveddøren.

Indenfor byder entréen på et praktisk garderobeniche til overtøjet. Herfra fører fordelingsgangen dig til alle tre værelser samt et badeværelse i lyse nuancer, hvor en mørk bordplade på vaskemøblet skaber en elegant kontrast.

Husets hjerte er den rummelige stue. Her er både plads til spisebord og en hyggelig krog med sofaarrangement og lænestol foran brændeovnen - perfekt til varme stunder på kølige dage. Det store vinduesparti giver et dejligt lysindfald og direkte udgang til haven, mens en indbygget bogreol tilfører både charme og praktisk opbevaring.

Køkkenet ligger i dag med en åbning ind til stuen, men der kan være mulighed for at åbne endnu mere op, hvis du ønsker en mere moderne planløsning. Køkkenet er charmerende indrettet med mørke fronter med udskæringer samt god skabs- og bordplads.

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: Jesper Hviid



Adresse: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025

Fra stuen er der adgang til udestuen via en skydedør – et ekstra opholdsrum, der kan bruges i sommerhalvåret. Herfra kan du fortsætte videre ud i haven, som er opdelt i små hyggelige "rum". Du finder blandt andet et udekøkken i gårdhavestil, perfekt til sommeraftener med madlavning under åben himmel, en lille dam samt en græsplæne til leg og afslapning.

Med til ejendommen følger også to redskabsskure, et brændeskur og en garage, som på nuværende tidspunkt er indrettet som et disponibelt rum.

Adresse: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Disponibelt rum



Badeværelse



Udestue

Dato: 25.10.2025



Adresse: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	6 fØ Bullerup By, Agedrup
BFE-nr.:	2641420
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1979

Arealer*

Grundareal:	720 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	18 m ²
Udhus:	10 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. 21.06.1965 lbnr. 3806-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
udstyknig mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

R11A - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.510.000 kr.
Grundværdi:	834.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.208.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	667.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Zanussi), Komfur (Voss), Køleskab (Electrolux), Fryser (Frigor), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 20,94 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum i 2024 var kr. 12.593,16,- jf. årsopgørelsen.

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.



Adresse: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.803	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.165	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation 2025, anslået	kr.	2.792	I alt	kr.	1.513.498
Ejendomsbidrag 2025 (Skorstensfejer + rottebekæmpelse)	kr.	556			

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

18.476

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.925 md./ 95.095 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.423 md./ 77.080 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: 24.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Morbærhaven 7, Bullerup, 5320 Agedrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541H5357
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 25.10.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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