



**REAL**

## Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>186</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.280</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.895</b>
Byggeår/ombygget	<b>1910/2018</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **541G5343**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://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: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026



### SMUK, CHARMERENDE OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR VILLA – BELIGGENDE I NATURSKØNNE OMGIVELSER MED LANDLIG RO

Drømmer I om et hjem med smukke originale detaljer, der spiller elegant sammen med moderne komfort? Et gennemrenoveret og stilrent hus - omgivet af idyllisk landsbyliv og åbne marker? Så har I fundet det nu.

Alt dette ligger i landsbyen Jullerup på Nordfyn ca. 30 minutters kørsel fra Odense. Her bliver I en del af et aktivt lokalmiljø fyldt med ildsjæle og et stærkt landsbyfællesskab, der danner rammerne for pålidelig nabohest, hyggelig fællesspisning, stort årligt loppemarked, hobby-klubber og juletræsfest for blot at nævne lidt.

Desuden kan I nemt finde pasningstilbud, daginstitutioner, skole og indkøb indenfor en radius af 3-5 km, og skolebussen stopper lige ude foran.

Ejendommen er et tidligere landbrug fra 1910, som fra 2018 til 2024 har gennemgået en omfattende renovering. Resultatet er en harmonisk forening af moderne komfort - blandt andet gulvvarme i hele stueetagen - og en smuk respekt for husets oprindelige sjæl med detaljer som tagspir og sprossede vinduer.

Ved ankomst bydes I indenfor i en kombineret entré og bryggers, hvor der er god plads til opbevaring, og som leder vejen til resten af huset. Herfra kan I gå ind i husets store soveværelse, hvor der er direkte udgang til den solrige gårdsplads, eller videre ind i husets flotte køkken-alrum og stue.

Træder I et skridt op og ind i køkken-alrummet og stuen, finder I husets absolutte hjerte. Som det første bliver I mødt af de store vinduespartier, der indhyller rummene med lys og luft. Køkkenet er fra 2023 med to ovne i god arbejdshøjde, hvide klassiske fronter og en køkkenø, der inviterer til samvær og fællesskab under madlavningen.

I forlængelse af spisepladsen i alrummet finder du den hyggelige tv-stue med brændeovn, hvor man kan slappe af og være sammen efter en lang dag.

### 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: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026

Går I videre op ad den flot-svungne trappe til 1. salen, finder I en fin repos med god plads til f.eks. kontor eller ekstra hyggekrog. Førstesalen byder desuden på et badeværelse der stod færdigt i 2022 og to store, lyse værelser med udsigt over markerne. På de helt perfekte, solrige dage er det muligt at se skibene sejle forbi ude i Lillebælt.

Udenfor har I den store, ugenerede, solrige have, der smyger sig rundt om huset. I haven får I rig mulighed for at dyrke jeres vildeste havedrømme, hvad enten det er at skabe masser af fine hyggekroge, urte- og grøntsagsbed, den perfekte fodboldbane til børnene, eller blot nyde roen på den hævede terrasse, mens I kigger på råvildtet og harerne, der går rundt ude på de omkringliggende marker.

I forlængelse af huset er der værksted og garage med god plads til diverse hobbyer og opbevaring. Skulle I være (veteran)bilentusiaster, er det muligt at indsætte en lift.

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



Adresse: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026

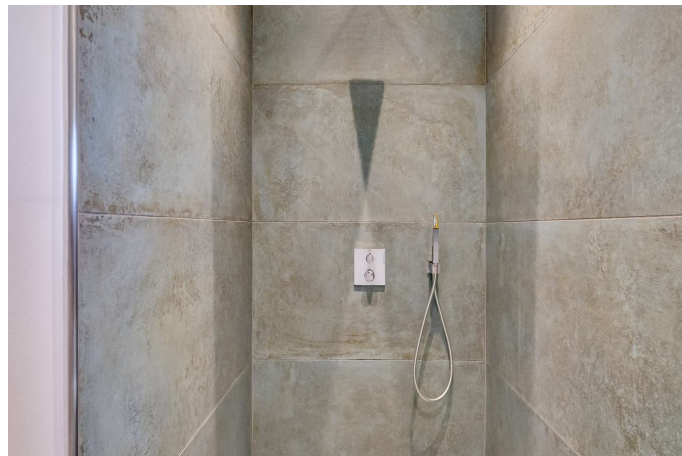




Adresse: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026





Adresse: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026





Adresse: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026







Adresse: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Nordfyns  
Matr.nr.: 17h Jullerup By, Melby  
BFE-nr.: 2676229  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1910/2018

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.895 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 186 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 170 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 16 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 100 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 608.000  
Grundværdi: 232.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 486.400  
Grundlag for grundskyld: 185.600

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.10.1954 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 03.09.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 06.10.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 02.08.1999 - Dok om kloakledning mv,

**Planer**

Kommuneplan 2021-2033

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplaner:  
Ingen

Spildevandsplaner:

JUL4 - 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 (Silverline), Kogeplade (Silverline), Ovn (Asko), Køle/fryseskab (Asko), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Concordia 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.

Ang. brændeovn på ejendommen

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 5 Ton træpiller + 769 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at de bruger ca. 6 paller pille årligt. Jf. seneste kvittering for indkøb af pille var prisen på en palle pille kr. 2.149,- hvilket svarer til et årligt varmeforbrug på ca. kr. 12.894,- pr. år.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.481	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	2.803	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation 2026, anslået	kr.	3.083	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.250
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr.	2.421.500
Jordflytningsgebyr	kr.	39			
Skorstensfejer, anslået	kr.	600	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.		
Husforsikring	kr.	6.262			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.365			

**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: Jullerupvej 36, Jullerup, 5471 Søndersø  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 541G5343  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 720.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**REAL**

## 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