



REAL

## Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>204</b>   |
| Kontantpris | <b>1.465.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.593</b>         | Grund m2    | <b>1.340</b> |
| Byggear     | <b>1912</b>          | Energimærke | <b>E</b>     |

Sagsnr. **529-1912**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://www.realmaeglerne.dk/5500)



## 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: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

#### Velbeliggende villa med fremragende værksted

Ejendommen er beliggende i Brenderup by med kort afstand til skøn natur & Brenderup bymidte med gode skoleforhold, daginstitution, indkøb & sport. Fremragende rammer & fortsat med mulighed for selv at præge udtryk & indretning - særligt på 1. salen.

Til ejendommen hører 75m<sup>2</sup> fremragende garage/værksted med god loftshøjde. Her er oplagte muligheder, hvad end man drømmer om en god garage (evt. med lift) eller blot god plads til værksted/hobby.

#### Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via baggang med gasfyrinstallationer. Baghus med fordelingsgang, hvorfra der er videre adgang til stort værelse samt badeværelse med muret bruseniche & klinkegulv ilagt varme. Hertil rummeligt bryggers. Fra baggang endvidere adgang til hovedhuset, som byder på fint køkken med lille spiseplads samt adgang til viktualierum. Gode stueforhold bestående af Tv-stue & stor spise-stue med udgang til haven. Luft-luft varmepumpe. Endvidere entré med trappeløb til 1. salen.

**1. salen** er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til 3 regulære værelser & toilet. 1. salen fremstår anvendelig, men generelt i ældre stand. Her er rig mulighed for kommende ejer til at sætte eget præg. hvad end det er modernisering eller ændring i planløsning.

**Haven** fremstår hovedsageligt udlagt i plæne & opleves opvokset & ugeneret med flere gode sol- & lækroge.

**Gode rammer med mulighed for modernisering & stort værksted.**

**Velkommen til Brenderupvej 28.**

### 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: Casper Krap Jespersen

Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026





Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026



Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026





Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026





Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

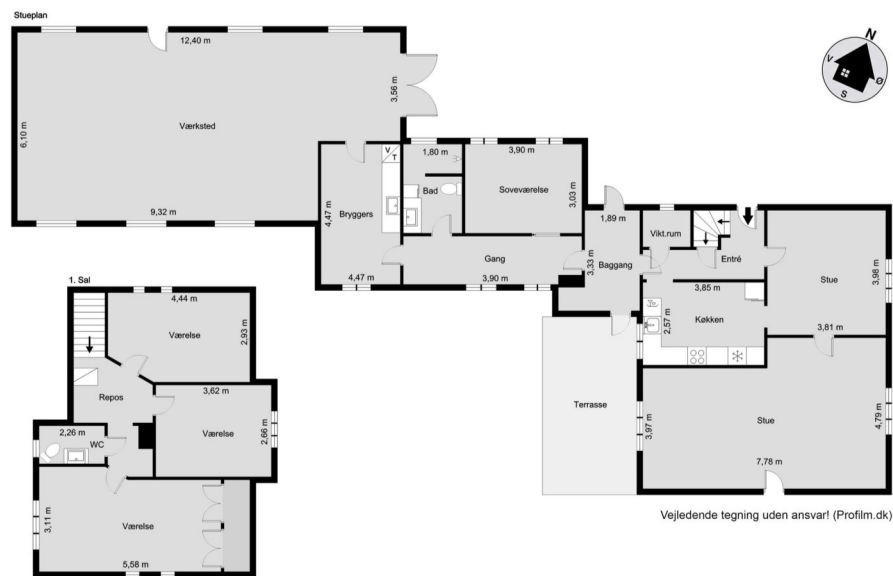
Dato: 31.01.2026



Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026







Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                 |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                      |
| Kommune:            | Middelfart                                    |
| Matr.nr.:           | 7 n Brenderup By, Brenderup                   |
| BFE-nr.:            | 2699863                                       |
| Zonestatus:         | Byzone og landzone                            |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                    |
| Vej:                | Offentlig                                     |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem          |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed + varmepumpe |
| Opført/ombygget år: | 1912                                          |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2023          |
| Ejendomsværdi:               | 1.333.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 576.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.066.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 460.800 kr.   |

#### **Arealer\***

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Grundareal:                      | 1.340 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:                | 204 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage:       | 67 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:                  |                      |
| Kælder:                          | 25 m <sup>2</sup>    |
| Garage/værksted (erhvervsareal): | 75 m <sup>2</sup>    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2021-2033  
B.06.09 - Fruerhøjvej/Rugårdsvej  
B.06.10 - Bøgelundsvej  
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037  
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

#### **Lokalplan:**

B.94 - Boligområde i Brenderup

#### **Spildevandsplan:**

203.2 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
203.21 - Ukloakeret. Planlagt ændringer i kloakering: Ja, Separatkloakering. Årstal for planlagt ændring af status 2030, årstal for planlagt ikrafttrædelse 2040 jf. ejendomsdatarapport.

#### **Varmeforsyning:**

Varmeplan Middelfart 2022 - Fjernvarme. Forventet årstal for afslutning af konvertering 2028.  
Brenderup Gas, By - Individuel Naturgasforsyning.

#### **Varmeforsyning (forbud):**

Brenderup 1 gas - Elvarme.

#### **Skovbyggelinjer:**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 07.10.1912 lbnr. 905422-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 40\_D\_295  
Nr. 2 lyst d. 25.04.1955 lbnr. 1244-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40\_H\_238

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvaskemaskine mrk. Bosch, emhætte af mrk. DanWind, komfur af mrk. Electrolux samt køleskab af mrk. Wasco.  
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.  
Følgende løsøre medfølger ikke: Udhus i have.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Fsva. skjulte rør, svamp & insektangreb gælder: Kun den del af bygningen, der bruges til private eller administrative formål, er omfattet af dækningen.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 29.800

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed + varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmemeforbrug (2024) udgjorde kr. 14.516,53

**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 gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**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-/årsopgørelsen. 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.

**Arealafvigelser:** Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: 18m<sup>2</sup> carport samt 4m<sup>2</sup> skur.





Adresse: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.439  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.465.000 |
| Grundskyld        | kr. | 3.133  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 15.451    |
| Husforsikring     | kr. | 6.810  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 10.650    |
| Renovation        | kr. | 3.568  | I alt                            | kr. | 1.491.101 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 164    |                                  |     |           |

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

19.115

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 7.892 md./ 94.708 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.414 md./ 76.967 år v/24,90%  
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: 31.01.2026  
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: 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: Brenderupvej 28, Gl Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-1912  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

**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:**

Ingen

**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<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

### Velkommen til RealMæglerne Middelfart

En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

### Kend din lokale RealMægler

Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE).

Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.