



REAL

Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.827	Grund m ²	1.399
Byggeår	1874	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2798**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

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: Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2798
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 07.10.2026



Villa beliggende i kort afstand af Brenderup by

Ejendommen er løbende moderniseret af nuværende ejer - herunder bl.a. udskiftning af tag i 2009.

Der vil for kommende ejer dog fortsat være mulighed for at sætte eget præg.

Fra ejendommen er der få minutter til alle dagligdagsfaciliteter - som f.eks. indkøb, skole & daginstitution.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via bryggers med god skabsplads.

Rummeligt køkken i åben forbindelse med stort alrum. Endvidere viktualierum.

Hertil stue med brændeovn samt adgang til gæstebadeværelse.

Fra stuen videre adgang til værelsesafdeling med soveværelse, walk-through closet & eget badeværelse.

1. salen fremstår fuldt udnyttet (ikke registreret på BBR) & byder på stort repos med adgang til 2 disp. rum.

Haven på hele 1.399m² fremstår udlagt hovedsageligt i plæne & med enkelte træer & bede. Her er masser af plads til at udfolde sig.

Til ejendommen hører godt værksted & udhus.

En fin villa beliggende i kort afstand af Brenderup.

Velkommen til Middelfartvej 233.

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 Vangsgaard

Adresse: Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2798
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 07.10.2026



Adresse: Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2798
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 07.10.2026



Dato: 07.10.2026





Adresse: Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2798
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 4g Å Højrup By, Brenderup
BFE-nr.: 2699276
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1874

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 816.000
Grundværdi: 290.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 652.800
Grundlag for grundskyld: 232.000

Arealer**

Grundareal: 1.399 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Garage: 16 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: 11.01.1909 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 28.09.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 25.04.1955 - Dok om byggelinier mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 203.13

Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan. Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside: <https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning: Naturgas

Byggelinjer: Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Gorenje), Køleskab (Nlomborg), Kogeplade (Brandt, Keramisk), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2798
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 07.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringen dækker ikke rådgangreb. Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på:
Udhuse o.lign. type sekundære bygninger.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.000 Forbrug: 14.510 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeanstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfy

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske forbrug udgør ca. 22.000 årligt jf. sælger.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendoms- mægleren og de respektive udbydere.

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 beskatnings- grundlag 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 uved- kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Arealafvigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende afvigelser mellem BBR & ejendom- mens faktiske forhold:

- 1. salen fremstår helt udnyttet. Arbejderne er udført af tømrer, men uden forudgående godkendelse fra Middelfart Kommune. 1. salen er dermed ikke godkendt beboelse.
- Indbygget udhus på 16m² fremgår ikke af BBR.
- 30m² udhus er ikke registreret på BBR.



Adresse: Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2798
 Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.329	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.578	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse 2026	kr.	131	I alt	kr.	910.317
Skorstensfejning 2026	kr.	441			
Husforsikringspræmie 2026	kr.	12.204			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.921			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.320 md. / 63.835 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.175 md. / 50.096 år v/26,70 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Middelfartvej 233, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2798
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 07.10.2026

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 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 709.000
Nr. 5: hovedstol kr. 130.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

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 Ejendoms-
mæglere 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.