



REAL

Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.151	Grund m2	3.243
Byggeår/ombygget	1877/1978	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2144**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025



Beskrivelse:

Charme & landligt idyl beliggende i Brenderup

Denne flotte villa fra 1877 er indbegrebet af sjæl & romantik - hertil tillagt en 3.243m² pragtfuld, parklignende have & resultatet bliver intet mindre end spektakulært.

Nuværende ejere har beboet ejendommen i snart 50 år & har formået at vedligeholde & fastholde mange charmerende detaljer i ejendommen. **Bemærk:** Energimærke B, som bl.a. er foranlediget af luft-vand varmepumpe & solceller.

Få km. ind til Brenderup midtby med bl.a. indkøb. 2 skoler (herunder Realskole), højskole, hal med idrætsfaciliteter & 2 børnehaver kan nås på få minutter - via direkte stisystem. Herudover skov, strand & vand indenfor 5km.

Villaens indretning:

Adgang til boligen via entré. Fint gæstetoilet.

Endvidere køkken i åben forbindelse med alrum & stue. Adgang til rummeligt bryggers med direkte udgang til terrasse & have.

Endvidere mellemgang, hvorfra der er udgang til pragtfuld, overdækket terrasse.

Værelsesafdeling (tidligere staldbygning, som blev nedrevet & genopført som bolig i 1980'erne) er indrettet med 3 gode, store værelser med gulvvarme. Hertil stort badeværelse i ældre, men funktionel stand. God bruseniche & badekar.

Tillige baggang med varmepumpeinstallation - her er oplagte mulighed for at indrette yderligere et badeværelse, såfremt behovet skulle være herfor.

Haven er i sig selv en fremvisning værd - her findes et væld af store, smukke træer, buske & bede. Shelter & vildmarksbad.

Hvis drømmen er privatlivets fred & naturens idyl - så behøver man ikke søge videre end hertil. Den bør opleves.

Til ejendommen hører tillige fin dobbelt carport.

Herlighedsværdi, charme & romantik for alle pengene.

Velkommen til Carlshøjvej 20.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Jespersen

Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025



Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025



Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025



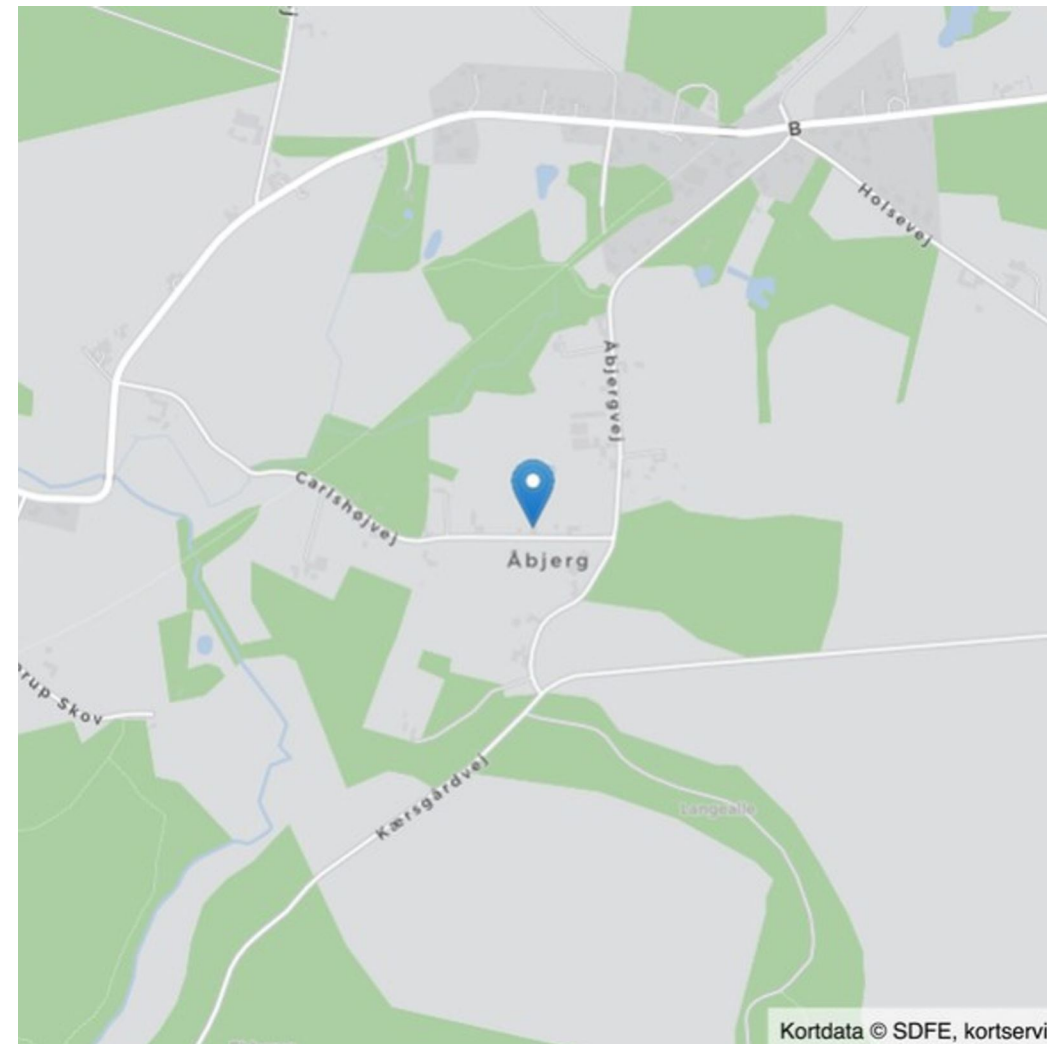
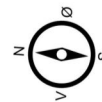
Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	1 n Holse By, Brenderup
BFE-nr.:	2700359
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1877/1978

Arealer*

Grundareal:	3.243 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	40 m ²
Udhus:	20 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.230.000 kr.
Grundværdi:	377.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	984.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	301.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: Ingen

Fredningsstatus: Bevaringsværdi - Ingen.

Spildevandsplan: 203.17 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Varmeforsyning:

Luft-Vand varmpumpe & pilleovn.

Skovbyggelinje: Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.10.2012 lbnr. 1004005672 Filnavn:
de6d1278-ca90-43c6-83a0-5c51fce5f151

Andre forhold af væsentlig karakter - OBS:

Der er planlagt opførsel af 3 vindmøller i området. Nærmere detaljer fås hos mægler.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab af mrk. Atlas, induktionskomfur af mrk. Voss, opvaskemaskine af mrk. Grundig, emhætte af mrk. Wasco.
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.
Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes.
Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer udgør brugte genstande og brugsspor må derfor forventes.
Følgende løsøre medfølger ikke: Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025

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: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.387.000

Grundværdi: Kr. 399.000

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.

Shelter: Køber gøres opmærksom på at shelteret i haven ikke er registreret på BBR.

Pillebrændeovn: Køber gøres opmærksom på at pillebrændeovnen i stuen ikke er omfattet af ejerskifteordningen og derfor ikke skal udskiftes ved ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.593 Forbrug: 6.268,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årlige varmekonsum 2022 inkl. forbrugsel kr. 12.557,21.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.018	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.051	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.334
Husforsikring	kr.	13.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.524.184
Skorstensfejning	kr.	423	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.		
Rottebekæmpelse, 2025	kr.	177			
Ejerudgift i alt 1 år		25.816			

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 8.139 md./ 97.670 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.498 md./ 77.975 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 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: 15.08.2025
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: Carlshøjvej 20, Åbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2144
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 20.08.2025

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 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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	930.000	923.273	920.976	DKK	0,03	13.720	25,75	3,18			Nej	

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

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.