

REAL



Vegavej 13, Vejlby Fed, 5500 Middelfart

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	86
Kontantpris	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.105	Grund m2	1.800
Byggear	1969		

Sagsnr. **529-2556**

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: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Pænt og velholdt sommerhus med stor have

Området ved Vejlbj Fed er kendt for sine gode badestrande, det naturrige nærområde og det livlige sommermiljø. Her ligger sommerhuset ideelt – blot få hundrede meter fra vandet.

Indretning:

Man træder ind i en lys og indbydende entré, som er integreret med køkkenet i ét samlet rum, der samtidig ligger i åben forbindelse med stuen. Herfra er der adgang til husets hovedsoveværelse samt et badeværelse med toilet og vaskearrangement. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen og adgang til to hyggelige udestuer, hvor lysindfald og atmosfære virkelig kommer til sin ret. En fordelingsgang leder videre til yderligere to værelser samt et ekstra badeværelse.

Udvendigt:

Grunden er pænt anlagt med plæne omkranset af buske og træer. Flere gode terrasse miljøer giver mulighed for at nyde solen fra morgen til aften. Derudover medfølger to anvendelige udhuse samt en carport.

Øvrige informationer:

Sommerhuset har fået nyt tag i december 2023, er udstyret med 2 varmepumper, og alle vinduer og døre blev skiftet i 2018 – store vedligeholdelsesopgaver og investeringer, som der er taget hånd om.

Velkommen til Vegavej 13.

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: Sebastian Mindorf

Adresse: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025



Adresse: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025



Adresse: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

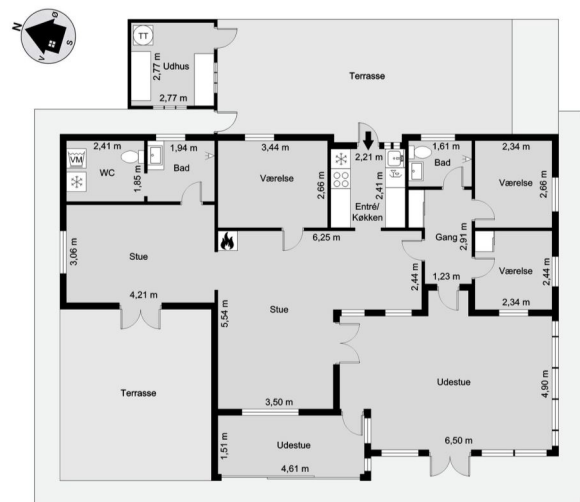
Dato: 04.12.2025



Adresse: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Adresse: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	14 z Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.:	3009158
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.797.000 kr.
Grundværdi:	1.438.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.437.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.150.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.800 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
- heraf Carport	21 m ²
- heraf Udhus	18 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

S.02.41 - Vejlbj Fed syd
Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Lokalplan 34.01 - Rekreativt område Vejlbj Fed

Spildevandsplan:

5.3 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.08.1978 lbnr. 10424-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 34.01 Filnavn:
40_E_539
Nr. 3 lyst d. 04.09.2024 lbnr. 1015983773 Filnavn:
3d585f95-4f0b-4306-b175-af8330c35e51

Tilbehør:

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

Faste skabe, gardiner, senge og eventuelle faste tæpper som beset.

Kogeplade af mrk. Voss, ovn, emhætte af mrk. Gorenje, Køleskab af mrk. scandomestic, opvaskemaskine Bosch, vaskemaskine af mrk. Miele, skabsfryser af mrk. Gram, tørretumbler af mrk. AEG og køleskab i udhus af mrk. Bosch.

Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor må forventes.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja __X__ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.430.000

Grundværdi: Kr. 1.036.00

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.

Arealafvigelser: Der er ingen afvigelser fra BBR

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.332	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.725	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.391	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.027			
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	2.820.150
Rottebekæmpelse	kr.	129	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 25.260

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.926 md./ 179.117 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.015 md./ 144.178 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: 04.12.2025
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: Vegavej 13, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2556
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Vejlbj Fed Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.