



REAL

Vejrøvangenget 31, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.542	Grund m2	804
Byggear	1973	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2110**

RealMæglerne Middelfart

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Middelfart

CVR-nr. 41477458

Østergade 16 / 5500 Middelfart

Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/5500

REAL

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: Vejrøvnget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

Velbeliggende, energioptimeret etplansvilla i det efterspurgte Ø-kvarter

Området udmærker sig bl.a. ved sine lukkede vænger & interne stisystemer, som fører børn sikkert rundt i kvarteret samt skole & sport.

Nuværende ejer har opdateret villaen på en lang række punkter - her har været særligt fokus på energioptimering. Af større arbejder kan bl.a. nævnes udskiftning af tag inkl. efterisolering, udskiftning af vinduer, isolering af sokkel, opsætning af solcelleanlæg samt luft-luft varmepumpe og meget mere.

Den samlede energirenovering har resulteret i et flot energimærke **med karakteren B!** Udover energioptimeringerne, har nuværende ejer tillige forestået en stor modernisering af ejendommen, som bl.a. omfatter nye gulve i køkken, alrum & stue, udskiftning af køkken samt modernisering af både badeværelse & gæstetoilet.

Villaens indretning:

Adgang til boligen via rummeligt bryggers. Her er god plads.

Lyst & indbydende køkken i åben forbindelse med alrum. Fra alrumsdelen adgang til 2 tidstypiske værelser samt fordelergang til nydeligt badeværelse med god bruseniche & vask i arrangement. Tillige stort soveværelse med skabsvæg.

Endvidere lys stue med udgang til dejligt terrassemiljø. Fra stue adgang til fin entré med videre adgang til regulært værelse samt gæstetoilet.

Til ejendommen hører god garage & redskabsrum.

Nydeligt anlagt have udlagt i flotte miljøer med bl.a. indbydende forhave, privat & ugeneret baghave med stort terrassemiljø & tillige nyttehave med dejligt drivhus/orangeri.

Gode, energivenlige rammer med skøn beliggenhed i Ø-kvarteret.

Velkommen til Vejrøvnget 31.

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: Vejrøvnæget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026



Adresse: Vejrøvnæget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026



Adresse: Vejrøvnæget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026



Adresse: Vejrøvnæget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026



Adresse: Vejrøvnæget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026



Adresse: Vejrøvnæget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026





Adresse: Vejrøvnaget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	5 be Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3000946
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	804 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Udhus:	12 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:	2.004.000 kr.
Grundværdi:	1.091.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.603.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	872.800 kr.

Tilbehør:

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

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 og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

B.01.11 - Ø-kvarteret, nord
Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

5+T - Byplanvedtægt for et boligområde sydvest for Jyllandsvejs forlængelse

Spildevandsplan:

1.4 A1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Ø-vængerne/Bornholmsvej/Østre Hougvej - Fjernvarme

Fjernvarme / Varmemesterordning

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarmeenheden er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af enheden. Ejer betaler et månedligt beløb for denne aftale. Herudover betyder grøn omstilling, at der betales kr. 10 inkl. moms pr. m² bolig årligt og 20 år frem fra tilmelding for indskud af fjernvarme til ejendommen. Bemærk jf. vedtægter kan beløb indeksreguleres. Køber kan læse mere om ordningen her: <https://www.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Varmeforsyning (forbud):

Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.04.1972 lbnr. 2519-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 40_D_315



Adresse: Vejrøvnget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026

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: Ingen jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: 13.940,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærke:
Fjernvarme kr. 13.200
El til opvarmning kr. 1.900
Samlet udgift til opvarmning jf. energimærke: Kr. 15.100.

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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.838.000
Grundværdi: Kr. 857.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret efter 1. januar 2003.

Nedgravet olietank

Jf. BBR forefindes der en nedgravet olietank på ejendommen. Denne fremgår som afblændet. Der forefindes endvidere gensløjfningsattest fra 2025.



Adresse: Vejrøvnget 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.176	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.935	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	7.139	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.620.372
Skorstensfejning	kr.	639	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	kr.	150			
Grøn Omstilling	kr.	1.410			
Varmemesterordning (takster 2025)	kr.	2.700			
Ejerudgift i alt 1 år		30.510			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.939 md./ 167.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.329 md./ 135.945 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: 12.01.2026
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: Vejrøværnet 31, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2110
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 12.01.2026

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
Nykredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.069.317	1.150.345	1.071.622	DKK	2,57	34.861	13,00	3,36			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.