



REAL

Brovejen 108, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	88
Kontantpris	1.380.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.637	Grund m2	285
Byggear	1920	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2516**

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: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Brovejen 108 – et rummeligt dobbelthus med central beliggenhed

Dette indflytningsklare rækkehus rummer 88m² bolig samt 52m² opvarmet kælder. Huset er fordelt på tre etager og byder på to værelser, to stuer, køkken, badeværelse og gæstetoilet samt gode disponible rum i kælderen. En bolig, der kombinerer funktionalitet, fleksibilitet og en placering tæt på centrum af Middelfart.

Indretning:

I stueplan træder du ind i en entré, hvorfra der er adgang til køkkenet. Videre finder du to sammenhængende stuer, der giver god plads til både spiseafdeling og opholdsstue. Fra den ene stue er der direkte udgang til terrassen og haven – en naturlig forlængelse af boligen i sommermånederne. På førstesalen finder du et rummeligt soveværelse med hems, et ekstra værelse samt et badeværelse. Her er plads til både børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse, alt efter behov. Kælderen rummer hele 52m² fordelt på to disponible rum, et toilet og gangareal. Her er ideelle rammer til hobby, opbevaring, fitness eller måske en lille hjemmearbejdsplads.

Udendørs:

Bag huset ligger egen parkering med plads til 2-3 biler samt en hyggelig have med terrasse, hvor der er god plads til grill, hygge og afslapning.

Beliggenhed:

Ejendommen har en central placering tæt på Middelfarts bymidte. Du bor med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Motorvejen nås hurtigt, hvilket giver nem adgang til både resten af Fyn og Trekantsområdet.

Alt i alt får du her et indflytningsklart rækkehus med god plads, praktisk kælder og en beliggenhed, der gør hverdagen nem og bekvem.

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: Daniel Andersen

Adresse: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026



Adresse: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

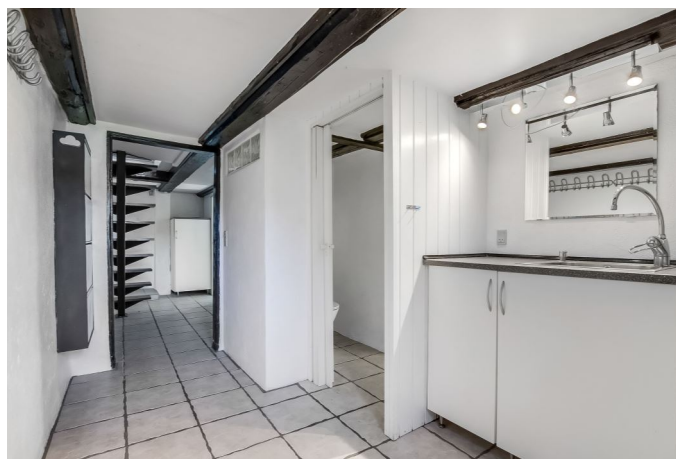
Dato: 31.01.2026



Adresse: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

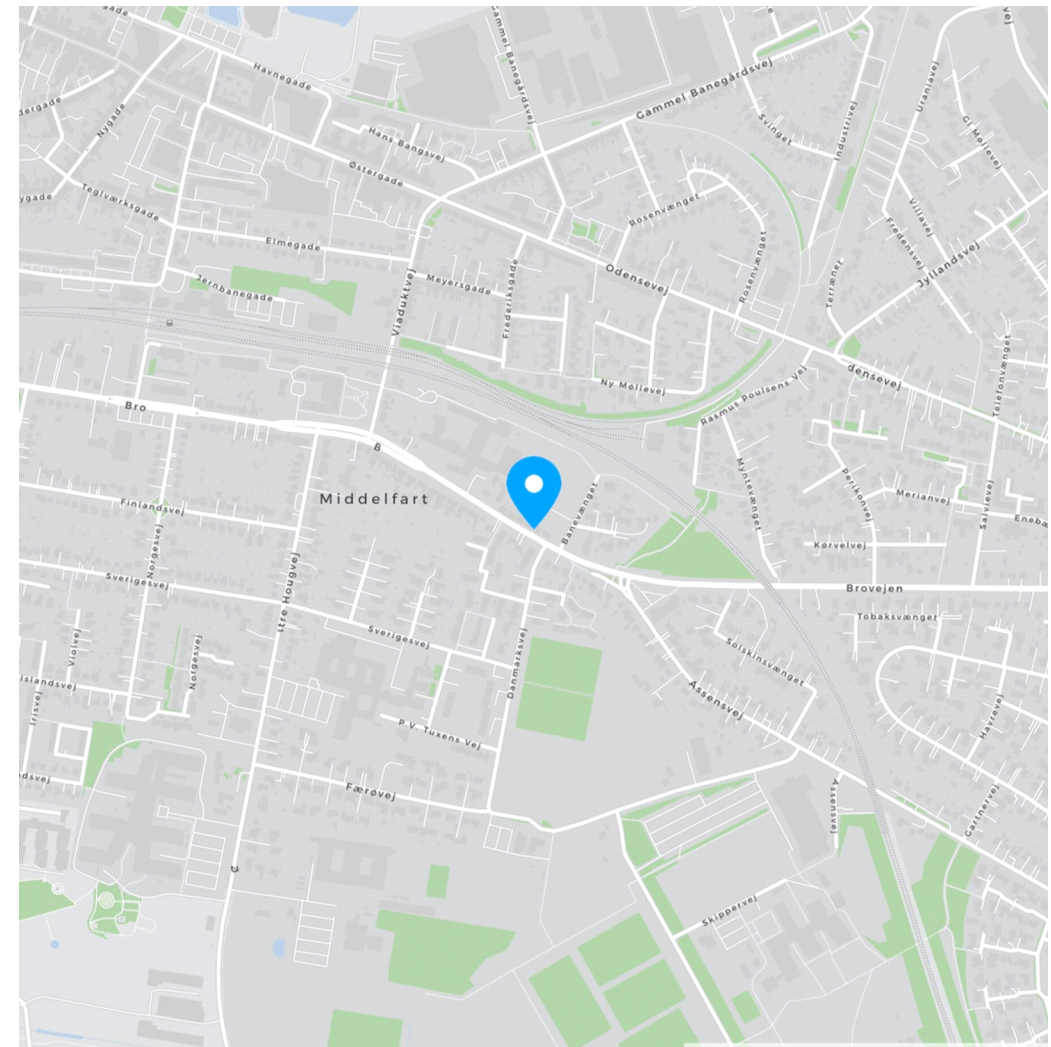
Dato: 31.01.2026



Adresse: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026



Adresse: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	14 z Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	5450585
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920

Arealer*

Grundareal:	285 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	52 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.202.000 kr.
Grundværdi:	430.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	961.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	344.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte af mrk. LG, køleskab med fryser af mrk. Frigor, Opvasker af mrk. Miele og ovn af mrkk Whirlpool
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

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: - I har fået rabat, fordi I har et nyere tag, nyere elinstallationer og nyere skjulte rør og kabler.
Særlige forhold der gælder for hele forsikringen
Ekstra rabat - plus 8
Denne police er fratrukket 8% ekstra rabat, fordi De har været fornuftig kunde hos os i mere end 5 år.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.145.000

Grundværdi: Kr. 371.000

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: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR - Skur, Carport og Terrasse i træ er ikke anført i BBR.



Adresse: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.904	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.380.000
Grundskyld	kr.	2.339	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	4.379	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.150
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.397.900
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig	kr.	880			

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

19.648

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.443 md./ 89.315 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.049 md./ 72.582 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: Brovejen 108, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.380.000

Sagsnr.: 529-2516
Ejerudgift/md.: kr. 1.637

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
Plan - Brovejen, Assensvej - BE.01.10
Plan - Østre Skole - O.01.07
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Der foreligger ingen lokalplan eller lokalplanforslag for ejendommen

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 7

Spildevandsplan:

1.1A11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Sygehus/Station/Havnegade

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. Der betales et månedligt beløb for denne aftale. Herudover betyder grøn omstillingsbidrag, at der betales årligt beløb i 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/>

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift/Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er ikke medtaget i ejerudgift, da fjernvarmen endnu ikke er tilkøbt.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 1276-40 Tillægstekst Dok om bygningsafstand Filnavn: 40_C_256

Nr. 2 lyst d. 05.04.1935 lbnr. 63-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_B_182

Nr. 3 lyst d. 11.04.1988 lbnr. 3319-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 40_S_150

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 1276-40 Tillægstekst Dok om bygningsafstand Filnavn: 40_C_256

Nr. 2 lyst d. 05.04.1935 lbnr. 63-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_B_182

Nr. 3 lyst d. 11.04.1988 lbnr. 3319-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 40_S_150

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.