

REAL



## Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.971</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.793</b>
Byggeår	<b>1937</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **529-2705**

**RealMæglerne Middelfart**

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://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 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026



### **Rødstensvilla med god planløsning beliggende på stor grund**

Rødstensvilla beliggende i Brenderup, tæt på skole, dagtilbud, indkøb og cykelafstand til vandet.

Ejendommen fremstår i pæn og indflytningsklar stand. Ejer har bl.a. etableret dræn og nyt gulv i kælderen i 2019, installeret luft-til-luft varmepumpe i 2023 og ny hoveddør i 2024.

Boligens indretning byder på: Entré, herfra trappe til 1. salen samt nedgang til kælderen.

Køkken/alrum bestående af køkken med hvide elementer. Fra alrummet er der udgang til terrasse og haven.

Alrum i åben forbindelse med stuen - her er gulv til loft vindue mod haven. Endvidere stort værelse i stueplan.

På 1. salen rummer: Repos, badeværelse med stor bruseniche, 2 gode værelser samt toilet med vask.

Kælderen er indrettet med 4 disponible rum.

Grunden byder på hele 1.793m<sup>2</sup>.

Til den nordligste del af stueplan kan der etableres adgang fra køkkenet. Denne del af stueplan rummer repos med trin ned til værelse/stue med udgang til haven. Endvidere rum til toilet. Rummet fremstår pt uden fliser på vægge og uden installationer.

### 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: Michaela Borgqvist



Adresse: Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026



Adresse: Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

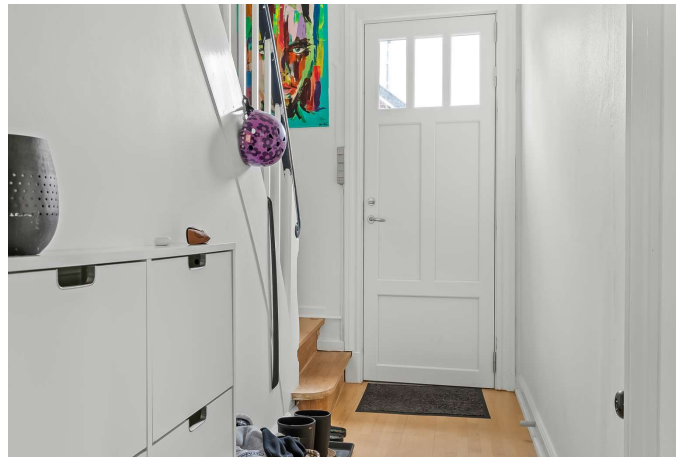
Dato: 27.06.2026



Adresse: Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026

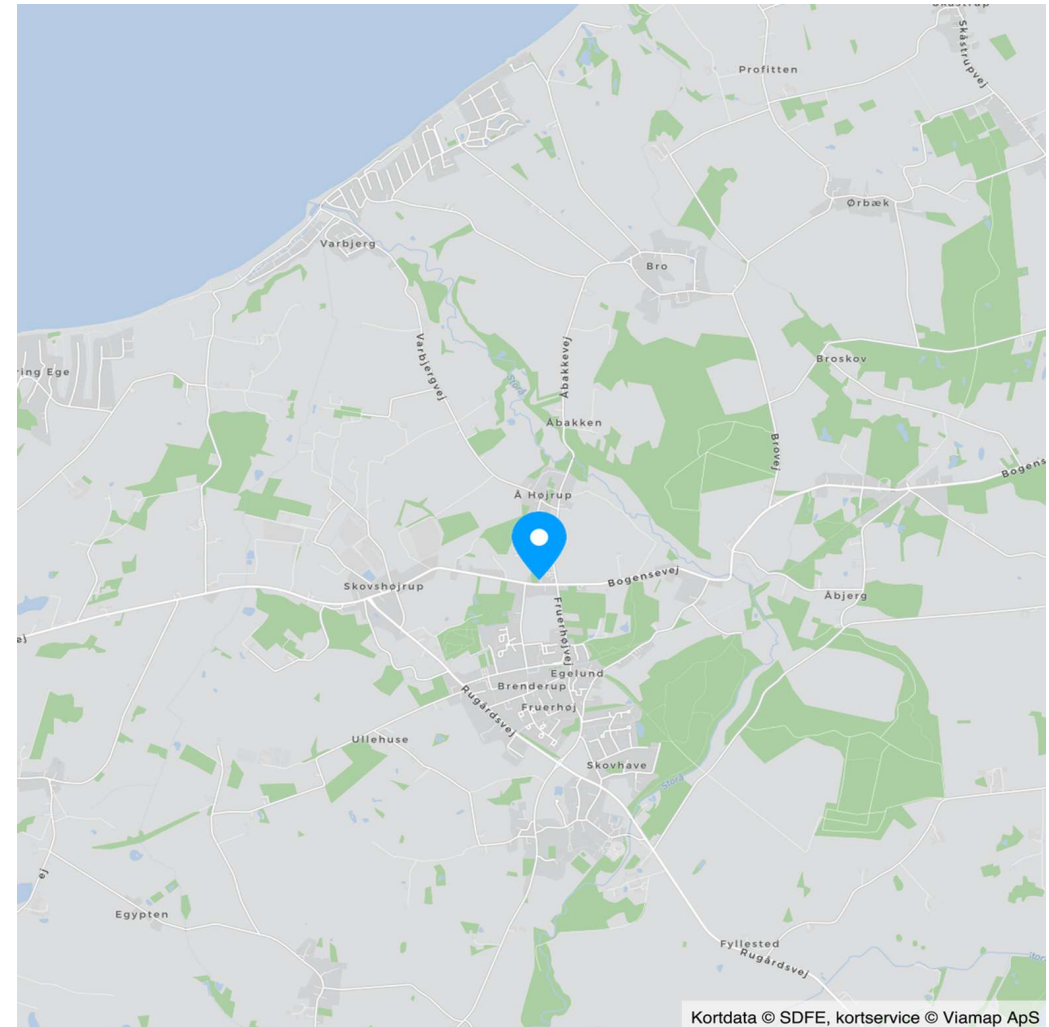
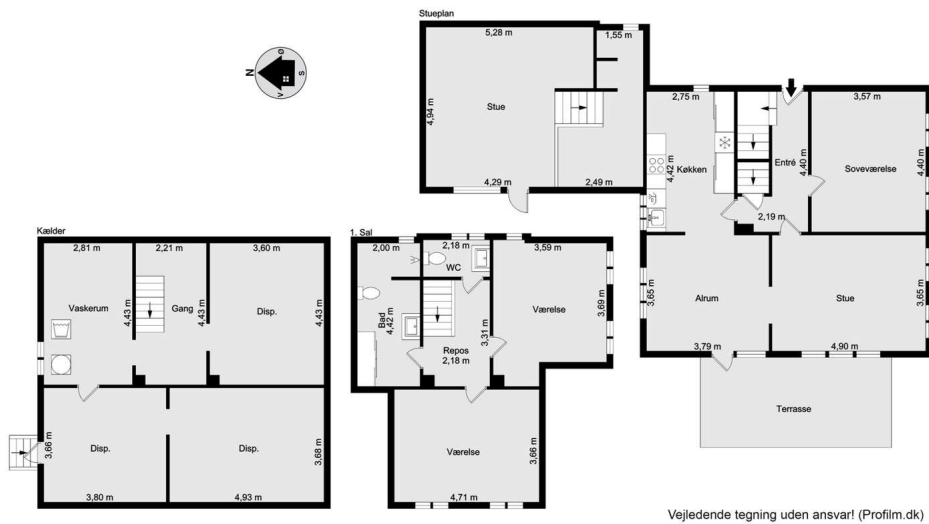




Adresse: Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026





Adresse: Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 3ba Å Højrup By, Brenderup  
BFE-nr.: 100094544  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1937

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.635.000  
Grundværdi: 630.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.308.000  
Grundlag for grundskyld: 504.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.793 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 92 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 83 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 28.04.1932 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3A  
- Nr. 2: 25.04.1955 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 3: 19.09.2017 - Servitut om færdsels- og brugsret samt udstykningsforbud

**Planer**

Kommuneplan O.06.01 - Brenderup Dagcenter  
Lokalplan B109 - Område til boligformål samt offentlige formål i Brenderup

**Anvendelsesbegrænsninger**

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi

Spildevandsplan: 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>

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Blomberg), Køleskab (Whirlpool), Køle/fryseskab (Whirlpool), Emhætte (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If Skadeforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen jf. police

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.327 Forbrug: 3.127 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-luft  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug er alene det beregnede forbrug for naturgas.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

**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.

**Ejendom sælges uden lejer**

Ejendommen er pt udlejet. Lejer har opsagt sit lejemål og ejendommen sælges ud lejer.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Middelfartvej 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.671	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.427	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	121	I alt	kr.	912.999
Husforsikringspræmie	kr.	9.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.657			

**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 4.930 md. / 59.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.937 md. / 47.248 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 299, Åhøjrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 529-2705  
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 27.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 524.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.