



REAL

## Bromsmae 12, Brenderup, 5464 Brenderup Fyn

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>806</b>
Kontant	<b>325.000</b>		
Ejerudgift	<b>452</b>		

Sagsnr. **529-2565**

**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: Bromsmæ 12, Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 529-2565  
Ejerudgift/md.: kr. 452

Dato: 08.04.2026



### Udstykning med fokus på klimaet og billig varme

Beliggende i hyggelige Brenderup, finder man disse spændende udstykninger, hvor der er fokus på grøn og billig energi i form af Termonet.

Hvad er Termonet?

Termonet (kold fjernvarme) kan sammenlignes med jordvarme og er i bund og grund et kollektivt jordvarmeanlæg, der producerer billig og energivenlig varme. Hvis du vil vide mere om Termonet så kontakt RealMæglerne Middelfart.

Brenderup er en velfungerende og hyggelig landsby med skole, indkøb, bager, busstation, masser af sportsaktiviteter og et godt foreningsliv. Derudover er der ca. 5 km til dejlig sandstrand ved Varbjerg, hvor der er god mulighed for at bade og bruge en hel dag med familien.

Du kommer til at bo centralt på Fyn med kort afstand til Middelfart og ca. 10 minutter til den fynske motorvej, hvorfra der er ca. 30 minutters køretid til såvel Kolding, Vejle og Odense C. Se meget mere info på: [www.brenderupfyn.dk](http://www.brenderupfyn.dk)

### 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 Vangsgaard



Adresse: Bromsmæ 12, Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 529-2565  
Ejerudgift/md.: kr. 452

Dato: 08.04.2026





Adresse: Bromsmæ 12, Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 529-2565  
Ejerudgift/md.: kr. 452

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 17h Brenderup By, Brenderup  
BFE-nr.: 100095527  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Ingen vandforsyning  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Intet afløb

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 297.000  
Grundlag for grundskyld: 237.600

**Arealer**

Grundareal udgør: 806 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Vedtægter for "Grundejerforeningen Bromsmæ"

**Planer**

Kommuneplan B.06.11 - Brenderup Kirkeby  
Kommuneplan B.06.11 - Brenderup Kirkeby  
Lokalplan 148 - Boligområde ved Kirkevej i Brenderup  
Lokalplan 148 - Boligområde ved Kirkevej i Brenderup

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:

203.22 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)  
Regnvand skal afledes på egen grund ved såkaldt LAR-løsning.

Varmeforsyning:

Termonet (kold fjernvarme) kan sammenlignes med jordvarme og er i bund og grund et kollektivt jordvarmeanlæg, der producerer billig og energivenlig varme.

Arkæologiske forhold

Sælger har inden byggemodningsarbejdet haft Odense Museum til at gennemgå området for arkæologiske forhold.  
Ved gennemgangen blev der ikke fundet noget arkæologisk interesse.  
Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), skal anlægsarbejdet omgående indstilles (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odenses Bys Museer kontaktes.

Jordflytning:

Nærværende grund er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningslovens §50a. Opgravning og flytning af jord fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50a, skal af vedkommende anmeldes til kommunalbestyrelsen. Der skal ligeledes ske anmeldelse til kommunalbestyrelsen ved flytning af jord fra et godkendt modtageanlæg for jord.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Bromsmæ 12, Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 529-2565  
Ejerudgift/md.: kr. 452

Dato: 08.04.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

##### **Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

##### **Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er fuldt byggemodnet og el, vand, kloak, varme, samt internet er ført frem til skel. Køber står selv for alle arbejder på egen grund (byggemodningsomkostninger), når tilslutningsbidrag er betalt.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Vandtilslutning er udlagt af Middelfart Kommune ifm. udstykning. Afgiften herfor - kr. 25.500 tilbagebetales sammen med købesummen.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El leveres af EnergiFyn A/S, tilslutningsbidrag andrager kr. 24.387,50 inkl moms.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloaktilslutningsbidraget er afholdt af Middelfart Kommune ifm. udstykningen. Afgiften - kr. 38.975 - tilbagebetales sammen med købesummen.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Termonet: Årlig afgift til Bravida kr. 2.053 pr. grund, når alle grunde er solgt. Tilslutning skal foretages af VVS'er. Installation, tilslutning & indkøb af varmepumpe m.v. afholdes af køber.

Tilslutningsbidrag og samtlige udgifter i forbindelse hermed og installationer heraf betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Bromsmæ 12, Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 529-2565  
Ejerudgift/md.: kr. 452

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.616	Kontantpris	kr.	325.000
Grundejerforening, ansl.	kr.	1.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250	I alt	kr.	328.850
Drift af Termonet /v 13 solgte grunde	kr.	2.053	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	5.419			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.918 md. / 23.013 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.504 md. / 18.043 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Bromsmae 12, Brenderup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 325.000

Sagsnr.: 529-2565  
Ejerudgift/md.: kr. 452

Dato: 08.04.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Byggepligt:**

Senest 2 år fra overtagelsesdagen skal køber have påbegyndt byggeri på grunden, og byggeriet skal være afsluttet inden udgangen af det 3. år fra købers erhvervelse af grunden.

**Anslåede boligskatter**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet efter de nye ejendomsvurderinger for 2020, har ejendomsmægleren benyttet den offentlige vurdering der pt. ligger til grund for ejendomsbeskatningen indtil den nye ejendomsvurdering foreligger. Den anslåede ejendomsskattebetaling i salgsoptillingens ejerudgifter, er beregnet ud fra kommunens grundskyldspromille som i 2025 udgør 6,8.

Det understreges derfor, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.

# 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.