

Drejøvænget 47, 5500 Middelfart

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**188**
Kontant	**3.295.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.533**	Grund m^2	**1.037**
Byggeår	**1979**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **529-2682**

RealMæglerne Middelfart
Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
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: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026



Stor og flot renoveret villa med 5 værelser og 2 bad
Beliggende ud til grønt område og med meget kort afstand til marina, skole og gymnasium.
Områdets veludbyggede stisystem, fører børn og unge sikkert til skole, daginstitution og sport.

Siden 2018 er villaen omfattende renoveret. Bl.a. isætning af luft til luft varmepumpe, indlagt fjernvarme, isætning af nye trelags lavenergi vinduer, nyt køkken, renovering af badeværelse, nye gulve, lofter og meget mere.

For kommende ejer er her en indflytningsklar villa - velbeliggende i et attraktivt kvarter.

Tilhørende carport samt garage.

Indretning:
Entre. Fint børneværelse. Forældreafdeling med soveværelse og badeværelse.

Stort, lyst og meget præsentabelt køkken/alrum med plads til den helt store familie.

Køkken med ø. og med udgang til vestvendt terrasse.

Bryggers med klinkegulv og bordarrangement.

1. salen er indrettet med lys pejsestue hvorfra der er udgang til overdækket altan med udsigt til området.

Herudover 3 børneværelser samt et ældre brusebadeværelse.

Have udlagt i plæne og med nyere flisebelægning.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

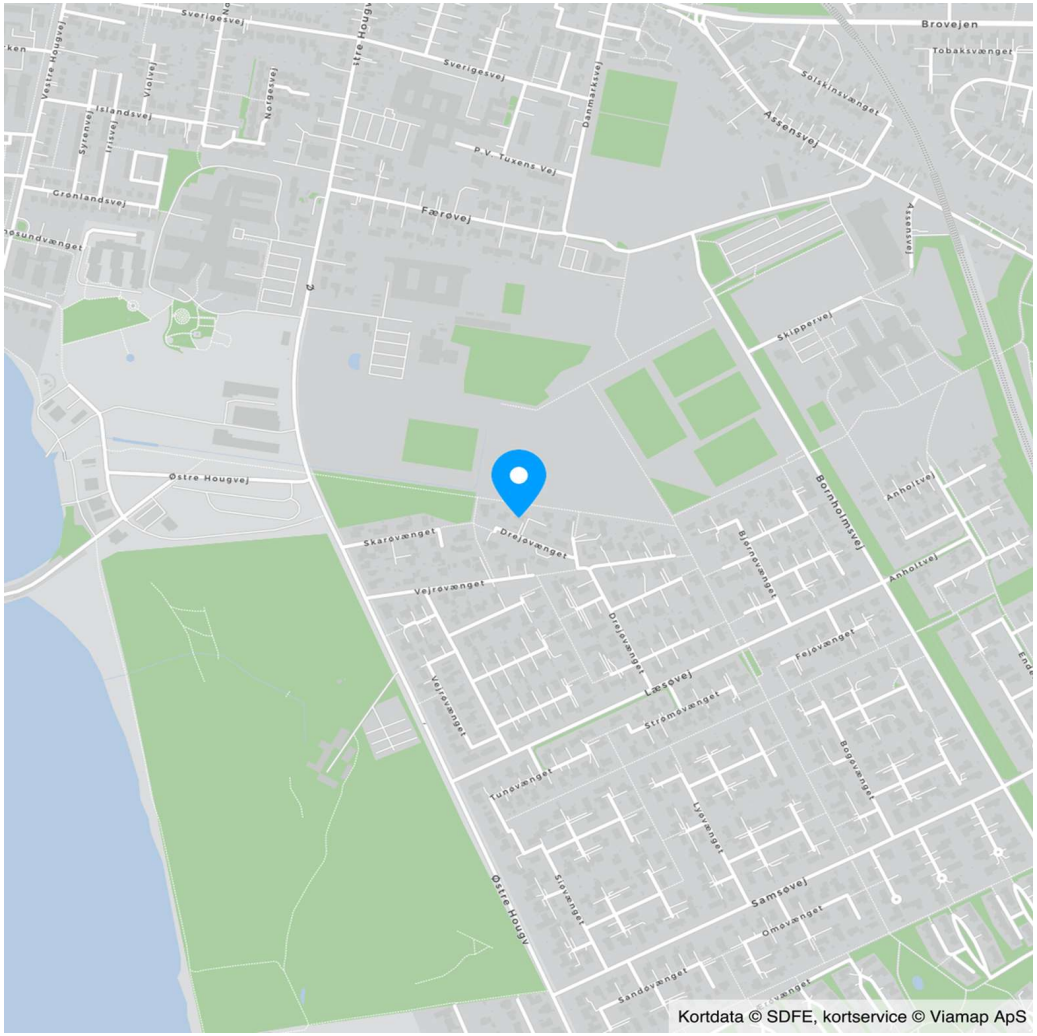
RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	15hp Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3002163
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.320.000
Grundværdi:	1.016.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.856.000
Grundlag for grundskyld:	812.800

Arealer**

Grundareal:	1.037 m²
Boligareal i alt:	188 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m²
Carport:	32 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Der henvises til side 5

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

Ovn (Electrolux x 2), Kogeplade (Eico), Emhætte (Jacobsen), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), (Legetårn & nedgravet trampolin)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Generelle forbehold fremgår af policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug: 10.640 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærke:
Fjernvarme, 10640 kWh til kr. 11.800
Elektricitet, 1373 kWh til kr. 2.300

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejøvænget 47, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2682
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 21.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.466
Grundskyld	kr.	5.527
Renovation	kr.	4.238
Rottebekæmpelse	kr.	639
Skorstensfejning	kr.	138
Varmemesterording, takst for 2026	kr.	2.700
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig	kr.	1.880
Husforsikringspræmie	kr.	5.814
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.402

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
I alt	kr.	3.316.650

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.987 md. / 215.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.372 md. / 172.466 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: 09.07.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 2.044.000
Nr. 7: hovedstol kr. 629.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift.

Servitutter
- Nr. 1: 26.01.1971 - Tillæg til byplan nr. 5 Rettelig dagb.nr. 495
- Nr. 2: 25.11.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 08.06.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 29.09.1978 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 20.11.2025 - Deklaration om tilslutning til Fjernvarmen ved grønt Omstillingsbidrag

Planer
Kommuneplan B.01.11 - Ø-kvarteret, nord
Lokalplan 5+T - Byplanvedtægt for et boligområde sydvest for Jyllandsvejs forlængelse

Anvendelsesbegrænsninger
Spildevandsplan:
Kloakopland - 1.4S
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

Fjernvarme / Varmemesterordning
Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarmeunitten er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af unitten. 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/

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.