



REAL

Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	81
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.258	Grund m2	805
Byggear/ombygget	1966/2002		

Sagsnr. **529-2430**

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: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt sommerhus ved skønne Vejlbj Fed

Området ved Vejlbj Fed er bl.a. kendetegnet ved gode badestrand, naturrigt nærområde & masser af liv i sommerperioden.

Sommerhuset ligger velplaceret i området med få hundrede meter ned til vandet.

Sommerhusets indretning: Adgang via fint, lille bryggers. 2 gode værelser.

Endvidere fordelingsgang med adgang til yderligere et værelse samt badeværelse med bruseniche & vask i arrangement.

Køkken i åbent miljø med både alrum & stue. Det er her magien for alvor indfinder sig i sommerhuset. Skønt lysindfald samt en behagelig & hyggelig atmosfære. Brændeovn & udgang via skydedør til terrasse.

Udvendigt er grunden nydeligt anlagt med plæne omkranset af hæk. Flere gode terrassemiljøer - inkl. en overdækning - sikrer gode forhold til at nyde både sol & læ.

Til ejendommen hører ældre udhus.

Et sommerhus med sjæl & hygge!

Velkommen til Hydravej 2.

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: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

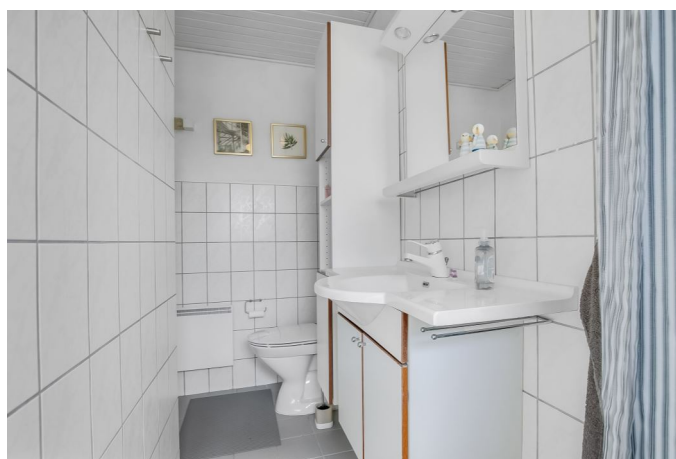
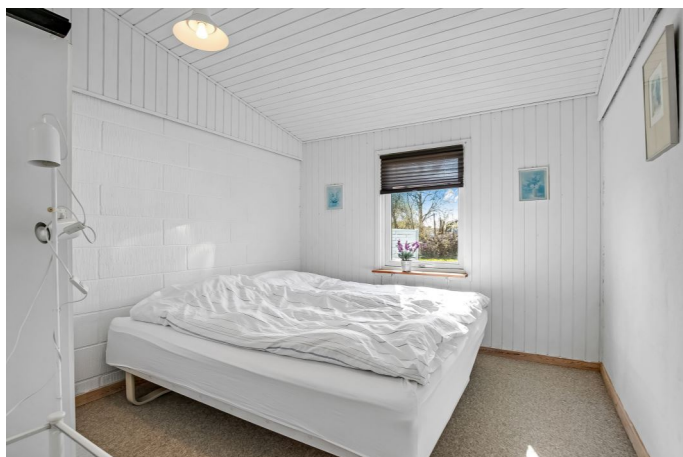
Dato: 08.10.2025



Adresse: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

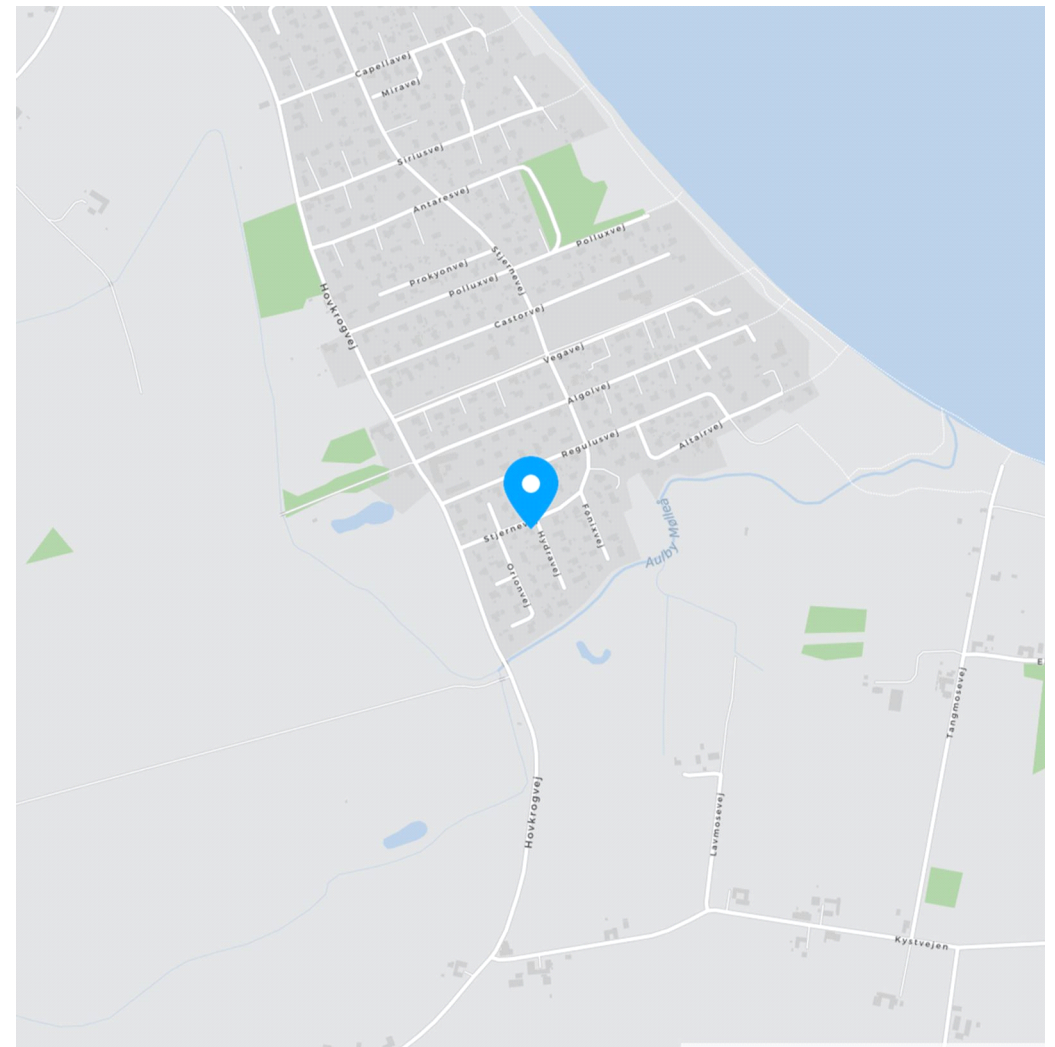
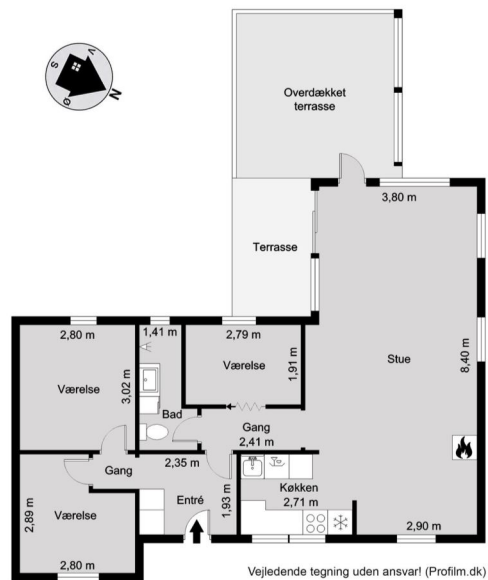
Dato: 08.10.2025



Adresse: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 08.10.2025





Adresse: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	71 g Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.:	3009524
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1966/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.199.000 kr.
Grundværdi:	528.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	959.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	422.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	805 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	81 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

S.02.41 - Vejlbj Fed syd
Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

34.01 - Rekreativt område Vejlbj Fed

Spildevandsplan:

5.3 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Sø- & åbeskyttelseslinjer:

Ja - ejendommen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.12.1958 lbnr. 5839-40 Tillægstekst Dok om vedtægt for landvindingslaget mv, Prioritet forud for pantegæld, vedr 3A Filnavn: 40_A_413
Nr. 2 lyst d. 24.02.1966 lbnr. 971-40 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 16.08.1978 lbnr. 10424-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 34.01 Filnavn: 40_E_539
Nr. 4 lyst d. 04.09.2024 lbnr. 1015983773 Filnavn: 3d585f95-4f0b-4306-b175-af8330c35e51

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Følgende løsøre medfølger ikke: Y-stole ved spisebord, 2 sammenklappelige cykler samt surfbræt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen jf. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Der er ikke pligt til udarbejdelse af energimærke på et sommerhus.

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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: kr. 1.019.000
Grundværdi: kr. 421.000
Fradrag for grundforbedringer: kr. 18.000

Der er i beregning af grundskyld i salgsoptillingens ejerudgift **ikke** taget højde for fradrag for grundforbedringer pga. beløbets begrænsede størrelse.

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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: 18m² skur i haven.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003. Køber skal senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge brændeovn/pejseindsatsen, og indberette dette til Miljøstyrelsen.



Adresse: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.892	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	3.649	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.014	I alt	kr.	1.515.131
Skorstensfejning	kr.	657	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.	108			
Ejerudgift i alt 1 år		15.094			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.074 md./ 96.883 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.490 md./ 77.879 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 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: 06.10.2025
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: Hydravej 2, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2430
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 08.10.2025

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.: Ja

Navn: Vejlbj Fed Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.