

REAL



Altairvej 3, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	94
Kontant	1.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.518	Grund m ²	800
Byggeår/ombygget	1969/1977		

Sagsnr. **529-2674**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Altairvej 3, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026



Lyst og indbydende sommerhus i Vejlbj Fed

Huset har fungeret som helårshus de senere år og er nu klar til en kommende familie.

Dejlige fællesrum og kort afstand til områdets faciliteter, herunder særligt stranden. Taget er fra 2012 og solcelleanlæg er monteret i 2022 og luft til luft varmepumpe er tillige monteret.

Indretning:

Stort køkken i åben forbindelse med stue. Her er fint trægulv, brændeovn og udgang til terrasser med syd/vest og mod øst.

Fint køkken med lyse træelementer og masser af skuffe- og bordplads. God, stor spiseplads.

Værelse med indbygget skab.

Pænt badeværelse med brus.

Yderligere et fint værelse med direkte udgang til have.

Med udvendig adgang finder du et yderst anvendeligt bryggers med videre adgang til et godt disponibelt rum.

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: Altairvej 3, Vejlby Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026





Adresse: Altairvej 3, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026

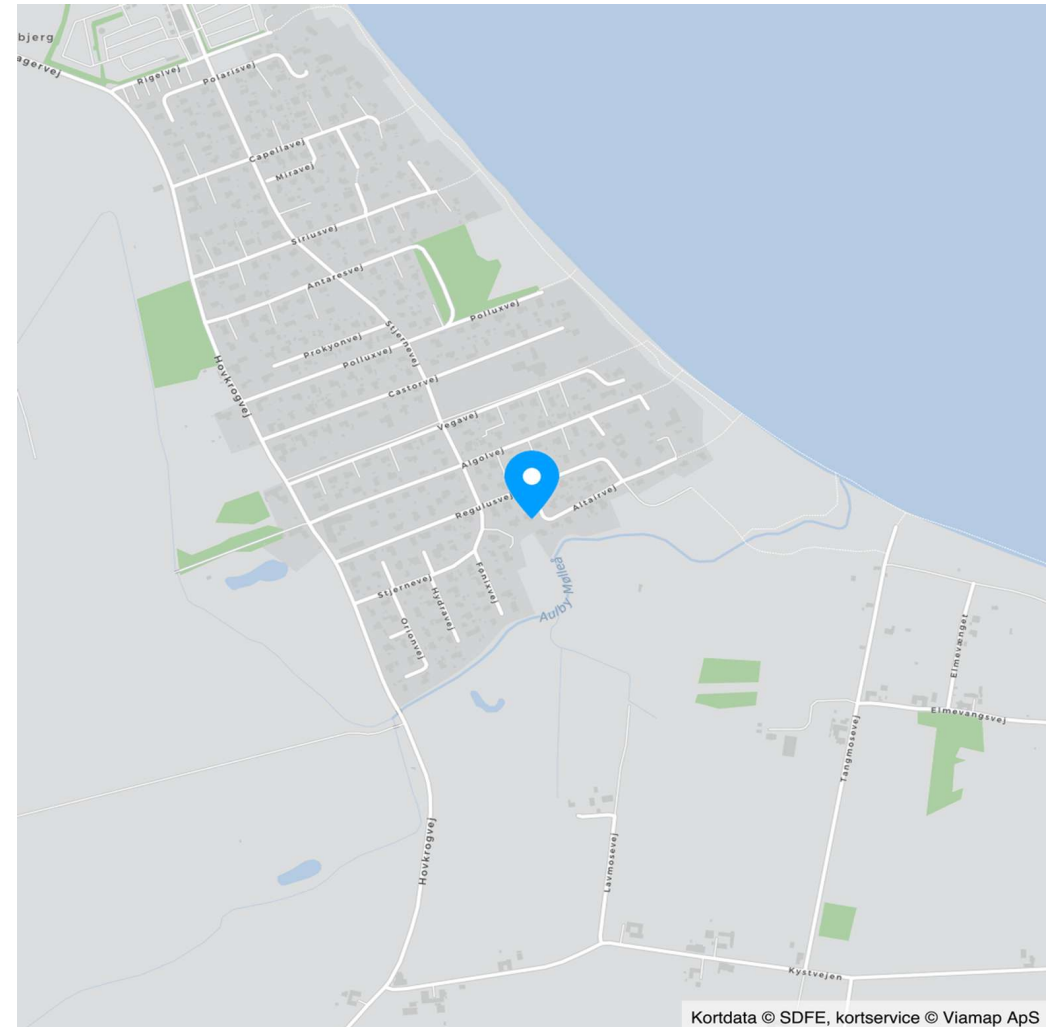
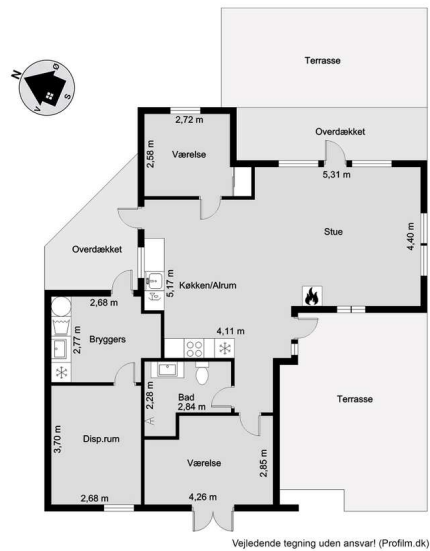




Adresse: Altairvej 3, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Altairvej 3, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 51ap Vejlbj By, Vejlbj
BFE-nr.: 3009378
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1969/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.660.000
Grundværdi: 718.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.328.000
Grundlag for grundskyld: 574.400

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Fritliggende overdækning: 16 m²
Udhus: 17 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:

Servitutter

- Nr. 1: 27.12.1958 - Dok om vedtægt for landvindingslaget mv, Prioritet forud for pantegæld, vedr 3A
- Nr. 2: 20.09.1960 - Dok om opholdsret på et strandareal,
- Nr. 3: 05.08.1968 - Dok om byggelinier mv, færdselsret mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 16.08.1978 - Lokalplan nr. 34.01
- Nr. 5: 04.09.2024 - Vedtægter for Vejlbj Fed Vandlag

Planer

Kommuneplan S.02.41 - Vejlbj Fed syd
Lokalplan 34.01 - Rekreativt område Vejlbj Fed

Spildevandsplan: Kloakopland - 5.3.

Beskyttelseslinjer: Matriklen er beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Altairvej 3, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Vejlbj Fed Vandlag

Vandlagets opgaver: Ifølge vedtægterne § 2 er skal laget arbejde for at etablere og vedligeholde et anlæg som beskytter området mod permanent forhøjet grundvandsstand, overfladevand og indtrængende havvand på medlemmernes ejendomme og tilkørselsveje efter lovgivningens regler herom.
Bidrag betales via Kommunal ejendomsbidrag. Udgift fremgår af salgsoptillingens ejerudgift.
Hjemmeside: <https://vejlbjfedvandlag.dk/>

Vejlbj Fed Grundejerforening

Grundejerforeningen er en frivillig organisation, der varetager opgaver med interesse for (sommer-)husejerne i området.
Kontingent kr. 150, er ikke medtaget i salgsoptillingens ejerudgift.
Vedtægter, referater m.m. kan indhentes på foreningens hjemmeside <https://vejlbjfed.net/>

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Altairvej 3, Vejby Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.773	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Skorstensfejning	kr.	684	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	122	I alt	kr.	1.915.001
Vejlby Fed Vandlag	kr.	1.250			
Fritidshusforsikring	kr.	5.482			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.217			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.543 md. / 126.514 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.395 md. / 100.742 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: Altairvej 3, Vejlbj Fed, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2674
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 242.000
Nr. 7: hovedstol kr. 885.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Vejlbj Fed Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug

Navn: Vejlbj Fed Vandlaug
Pligt til medlemskab: Ja

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.