



REAL

Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	206
Kontant	2.150.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.954	Grund m ²	1.056
Byggeår/ombygget	1964/1999	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2706**

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: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026



Villa i idylliske, landlige omgivelser - kun 750m til vandet

Her er stedet til dig, som vil bo landligt uden at bo på en stor landejendom. På Varbjergvej 35 finder du en indflytningsklar villa beliggende på en 1.056m² stor grund med masser af albuerum.

Under 1000m til den skønne Varbjerg Strand. Indkøb, busforbindelse, skoler og børneunivers inden for 4 km og motorvejsnettet nås på under 10 min. Her har du alt hvad du skal bruge i dagligdagen.

Ejendommen er i sælgers ejertid bl.a. opdateret med to nye badeværelser, bryggers og luft/vand varmepumpe. Nye brædder på altan og maling af murværk på facaderne. **Bemærk energimærke B!**

Boligen indretning:

Rummelig entré/bryggers, badeværelse med bruseniche. Lyst, hyggeligt leverum i form af køkken/alrum med udgang til sydvendt terrasse. Endvidere byder stueetagen på stort værelse med direkte adgang til badeværelse med brus.

1.salen byder på repos, opgang til hems, to gode værelser, soveværelse med walk-in og kontorniche. Stue med udgang til altan. Fra både stue og altan kan udsigten over området og særdeles Båring Vig nydes.

Kælder med godt disponibelt rum.

Haven er hyggeligt anlagt med terrasse samt overdækket terrasse. Til ejendommen hører udhus.

Velkommen til Varbjergvej 35

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.

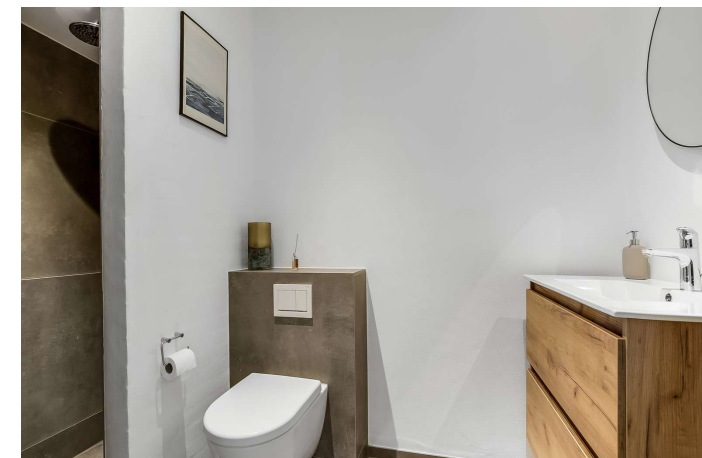
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michaela Borgqvist

Adresse: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026



Adresse: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026





Adresse: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026





Adresse: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 1r Varbjerg, Brenderup
BFE-nr.: 7866920
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.923.000
Grundværdi: 643.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.538.400
Grundlag for grundskyld: 514.400

Arealer**

Grundareal: 1.056 m²
Boligareal i alt: 206 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 8 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: 25.04.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 30.10.2012 - Deklaration om kloakering

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplan: Ingen
Kommuneplan: Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi

Spildevandsplan: Kloakopland - 203.16, spildevandskloakeret.
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>

Bygge- og beskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje.

Tilbehør:

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

Emhætte (Gorenje), Komfur (Voss), Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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 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.

Arealafvigelser

4 m² indbygget udhus er inddraget til badeværelset som er beliggende i forlængelse af bryggers.
Udhus i haven er ikke registreret på BBR.
Luft/luft varmepumpe er ikke tilsluttet. Det er uvist om denne er funktionsdygtig.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug: 7.558 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft/vand varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.846	Kontantpris	kr.	2.150.000
Grundskyld	kr.	3.498	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Ejendomsbidrag 2026	kr.	599	I alt	kr.	2.174.750
Husforsikringspræmie	kr.	7.262			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.442			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.708 md. / 140.493 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.354 md. / 112.250 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: Varbjergvej 35, Varbjerg, 5464 Brenderup Fyn
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 529-2706
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 10.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.252.000
Nr. 4: hovedstol kr. 448.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.