



REAL

## Banevej 19, 5474 Veflinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>336</b>
Ejerudgift	<b>2.418</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>6.075</b>
Byggeår	<b>2009</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **541H5393**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://www.realmaeglerne.dk/541)

## 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: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026



### **For at kunne erhverve denne ejendom med en stor og god stålhal, så skal man have et CVR nr. og drive erhverv fra ejendommen**

Indflytningsklar villa med naturskøn beliggenhed - erhvervsejendom bestående af stålhal på 336 m<sup>2</sup> - Kombiner familieliv og business: Eksklusiv villa med 336 m<sup>2</sup> isoleret stålhal i Veflinge.

Drømmer du om at flytte virksomheden hjem, uden at gå på kompromis med privatlivet? På en naturskøn beliggenhed i Veflinge finder du denne sjældne perle - en moderne familievilla fra 2009 flankeret af en imponerende stålhal fra 2012. Her får du de optimale rammer til både store arbejdspladser og rendyrket livsnydelse.

### **Erhvervsmuligheder i særklasse**

Den store stålhal på 336 m<sup>2</sup> er ejendommens genistreg. Uanset om du driver webshop, produktionsvirksomhed eller har brug for masser af lagerplads, er forholdene ideelle. Hallen er topmoderne, rummelig og giver dig friheden til at drive business lige ved siden af dit hjem. Se gerne lokalplanen.

### **En villa skabt til familiens trivsel**

Selve boligen på 160 m<sup>2</sup> (jfr. BBR) er gennemført ned til mindste detalje. Planløsningen er skræddersyet til børnefamilien med to separate værelsesafdelinger:

- **Forældreafdeling:** En privat oase med walk-through-closet og luksuriøst badeværelse med både bruseniche og hjørnekar.
- **Børneafdeling:** To gode værelser, eget badeværelse og et praktisk bryggers.
- **Hjertet i huset:** Det store køkken-alrum og stue i åben forbindelse. Her imponerer akustiklofter til kip, smukke sildebensgulve og lysindfaldet fra karnapperne. Det stilrene køkken med amerikanerkøleskab er klar til hverdagens kokkerier og hyggelige gæstemiddage.

### 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: Jesper Hviid



Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026

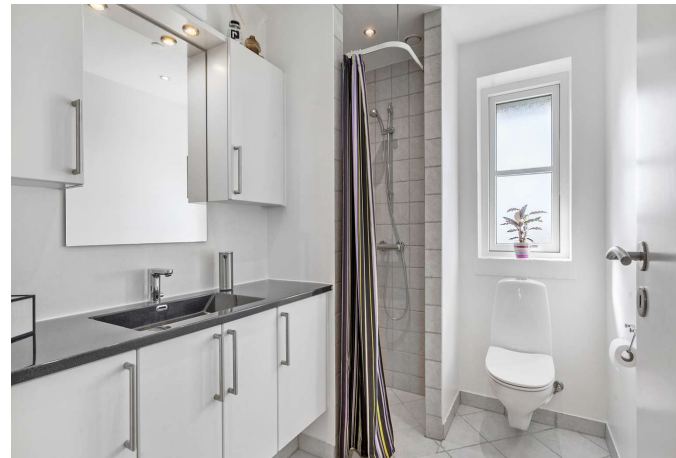




Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026

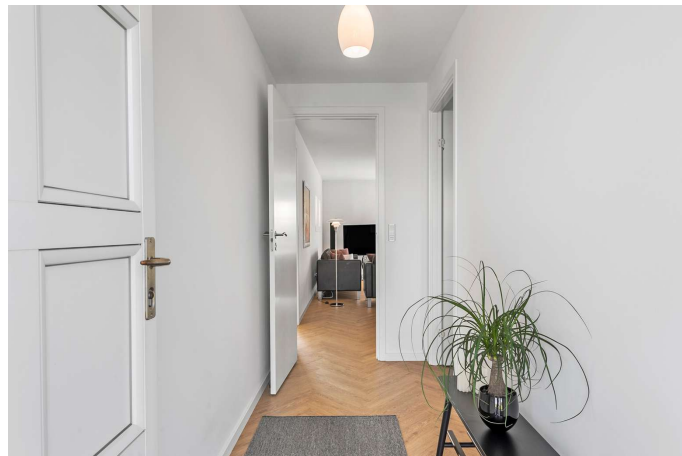




Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026





Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026

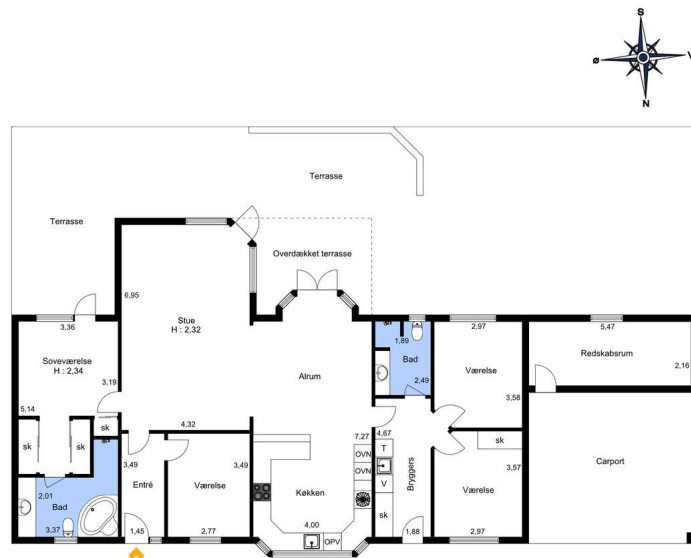




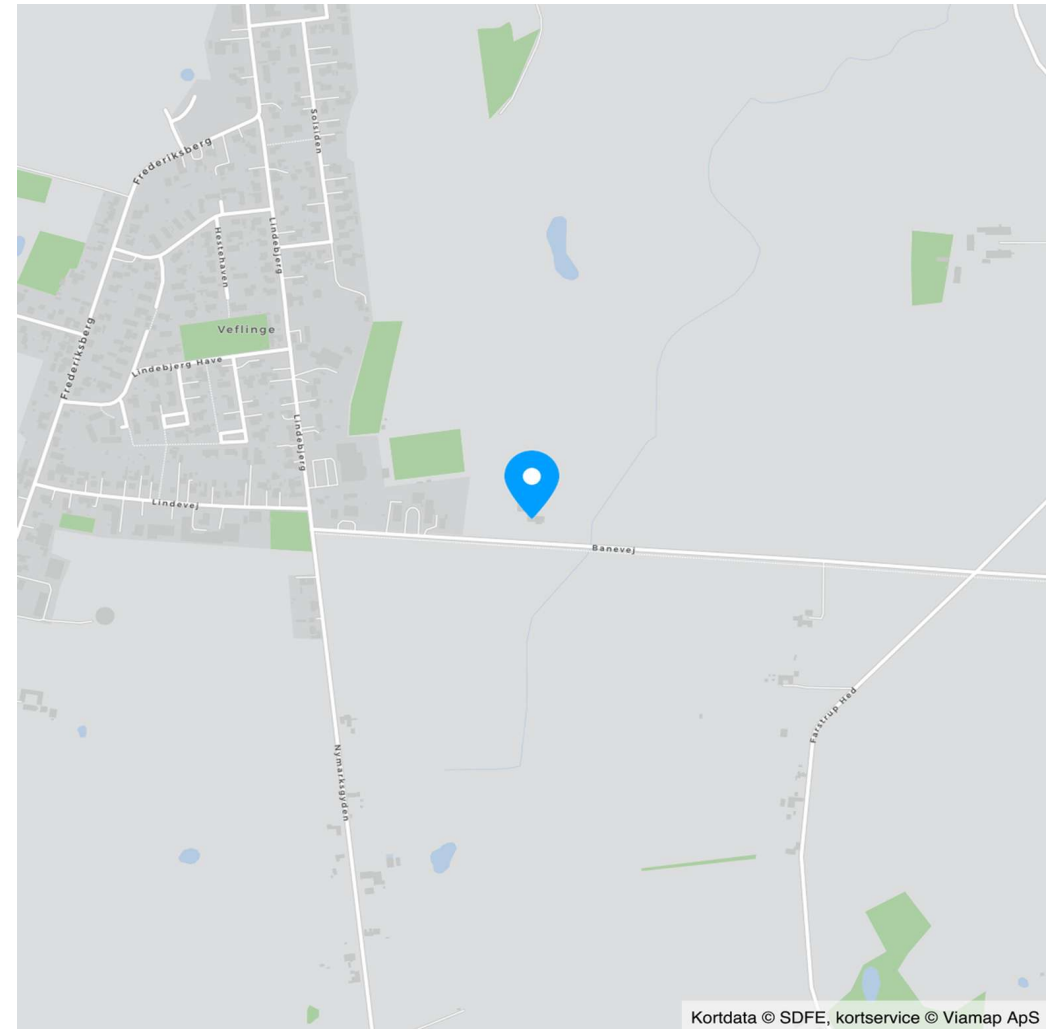
Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse og erhverv  
Kommune: Nordfyns  
Matr.nr.: 36o Veflinge By, Veflinge  
BFE-nr.: 100010907  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.790.000  
Grundværdi: 1.753.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.432.000  
Grundlag for grundskyld: 1.402.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 6.075 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 160 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 57 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 336 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 01.12.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 38A,  
- Nr. 2: 22.01.1988 - Lokalplan nr. 48  
- Nr. 3: 16.06.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 21.07.2008 - Dok om drænsledning mv., vedr 36N, 34\_E-N\_107

**Planer**

Kommuneplan E48 - Erhvervsområde i Veflinge  
Lokalplan - Offentligt område i Veflinge sportplad  
Lokalplan 48 - Erhvervsområde i Veflinge

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:

VEF21 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)  
VEF8 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Siemens), Ovn (Electrolux), Køle/fryseskab (Samsung), Fryser (Ozit), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.768 Forbrug: 1.113 m<sup>3</sup> naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgssopstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.303	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	8.370	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation 2026, anslået	kr.	2.161	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Rottebekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	3.428.250
Jordflytningsgebyr	kr.	29			
Husforsikring	kr.	11.000			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.013			

**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: Banevej 19, 5474 Veflinge  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393  
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 20.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.000.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 594.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Der er erhvervspligt på ejendommen**

Det er et krav, at det er en erhvervsvirksomhed som køber ejendommen på Banevej 19 og erhvervet skal følge lokalplanens bestemmelser.:

§3 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til

eller udøves erhverv som følgende:

- a. Industri- (herunder levnedsmiddelindustri) og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.
- b. Området må endvidere anvendes til forretnings- og kontorvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- c. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- d. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som boligfor indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til den pågældende virksomhed. Hvis der bliver sendt en konkret ansøgning ind, hvor man ønsker dispensation til ophævelse af erhvervet, vil ikke kunne få en dispensation, da det strider i mod lokalplans formål og anvendes paragraf. Kommune har ikke mulighed for at dispensere for disse paragraffer jf. planloven.

**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