

Banevej 19, 5474 Veflinge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**160**
Kontant	**3.395.000**	Erhverv m^2	**336**
Ejerudgift	**2.419**	Grund m^2	**6.075**
Byggeår	**2009**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **541H5393**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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. 2.419

Dato: 20.11.2026



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 m2 - Kombiner familieliv og business: Eksklusiv villa med 336 m² 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 armbevægelser og rendyrket livsnydelse.

Erhvervsmuligheder i særklasse
Den store stålhal på 336 m² 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 m² (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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026













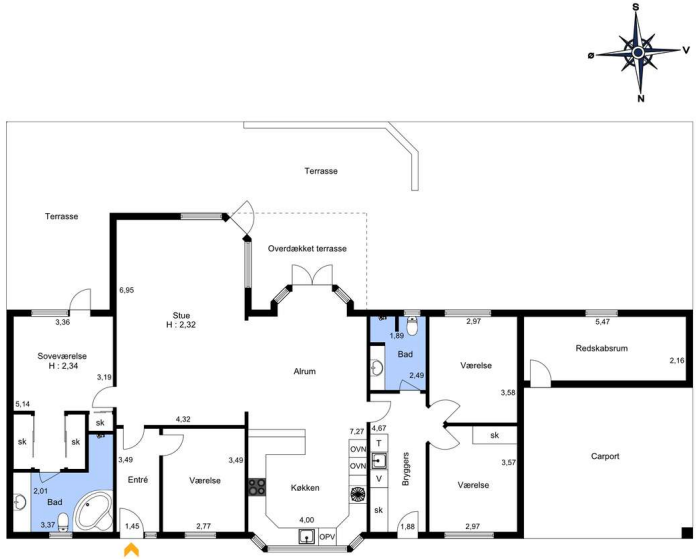
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

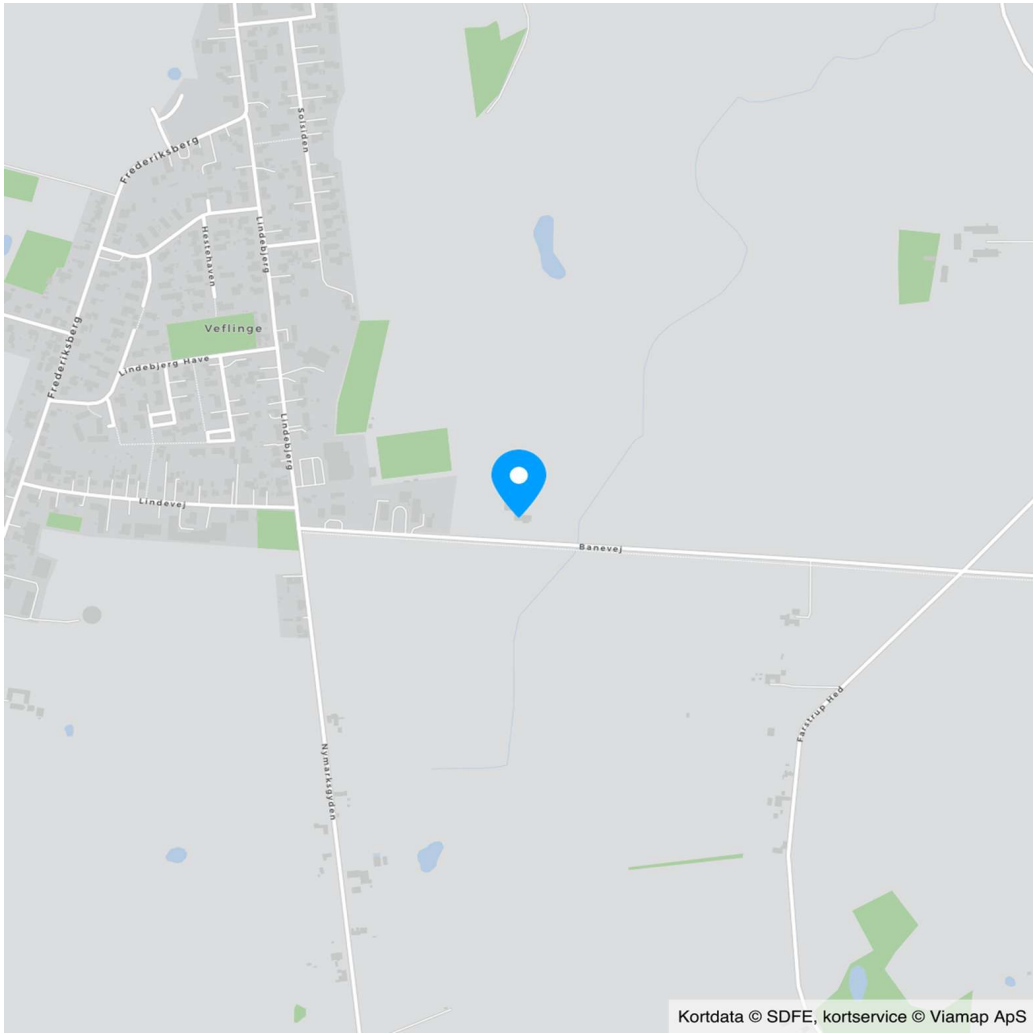
Adresse: Banevej 19, 5474 Veflinge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026

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 m²
Boligareal i alt:	160 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget carport:	57 m²
Erhvervsareal:	336 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: 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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026

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 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær 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 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"

Energimærkning: Energimærke B

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.303
Grundskyld	kr.	8.370
Renovation 2026, anslået	kr.	2.161
Rottebekæmpelse	kr.	150
Jordflytningsgebyr	kr.	39
Husforsikring	kr.	11.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.023

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.461
I alt	kr.	3.430.711

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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

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

Sagsnr.: 541H5393
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 20.11.2026

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

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 bolig for 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 anvendeles paragraf. Kommune har ikke mulighed for at dispensere for disse paragraffer jf. planloven.

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