

REAL



Vejrøvænget 2, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.303	Grund m ²	801
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2659**

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: Vejrøvnaget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 26.03.2026



Særdeles velholdt og flot opdateret etplansvilla i det populære og børnevenlige Ø-kvarter.

Fra villaen har børn og unge nemt til skole, sport og strand via det udbyggede stisystem.

Nuværende ejer, som også er eneste ejer af ejendommen, har passet og plejet huset til UG igennem alle årene. Bl.a. indlæggelse af fjernvarme, nyt tag i 2015 inkl. ekstra isolering og nye tagrender, nye vinduer i 2010, badeværelse i 2004, brændeovn fra 2010 og så blev huset tilbygget i 1980, hvorefter planløsningen bl.a. tilbyder to store børneværelser, kontor og forældreafdeling.

Til villaen hører carport og stort værksted/udhus.

Indretning:

Rummelig entre med adgang til gæstetoilet. Hertil også adgang til husets fjerde værelse.
Køkken/alrum med god spiseplads og med direkte adgang til stor vinkelstue med brændeovn og med udgang til terrasser mod syd og vest.
To store værelser samt forældre afdeling med soveværelse hvorfra der er udgang til terrasse.
Nydeligt badeværelse med gulvvarme og brug.

Lyst bryggers i god størrelse.

Skøn, opvokset have med bl.a. figen- og mandeltræ. Masser af læ- og solforhold på de gode terrasser.

Velkommen til Vejrøvnaget 2 i Middelfart

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.

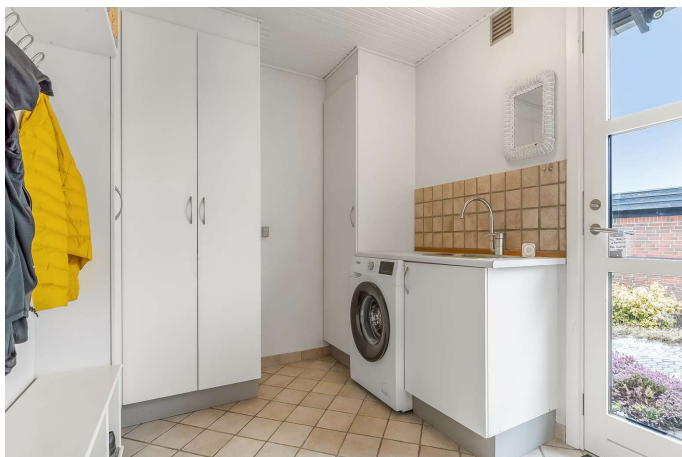
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michaela Borgqvist

Adresse: Vejrøvnget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

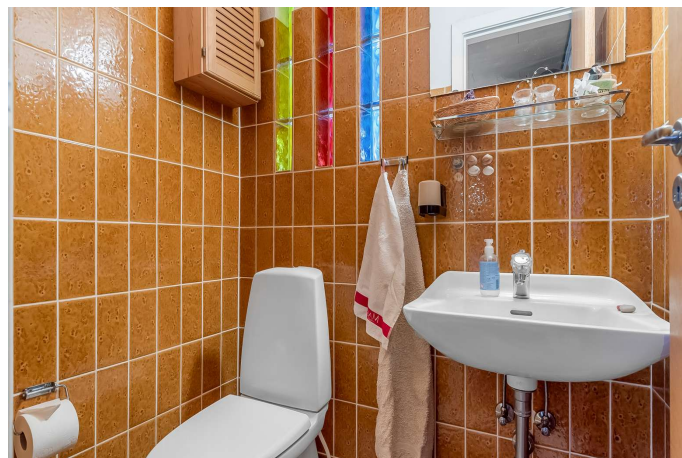
Dato: 26.03.2026



Adresse: Vejrøvnget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 26.03.2026



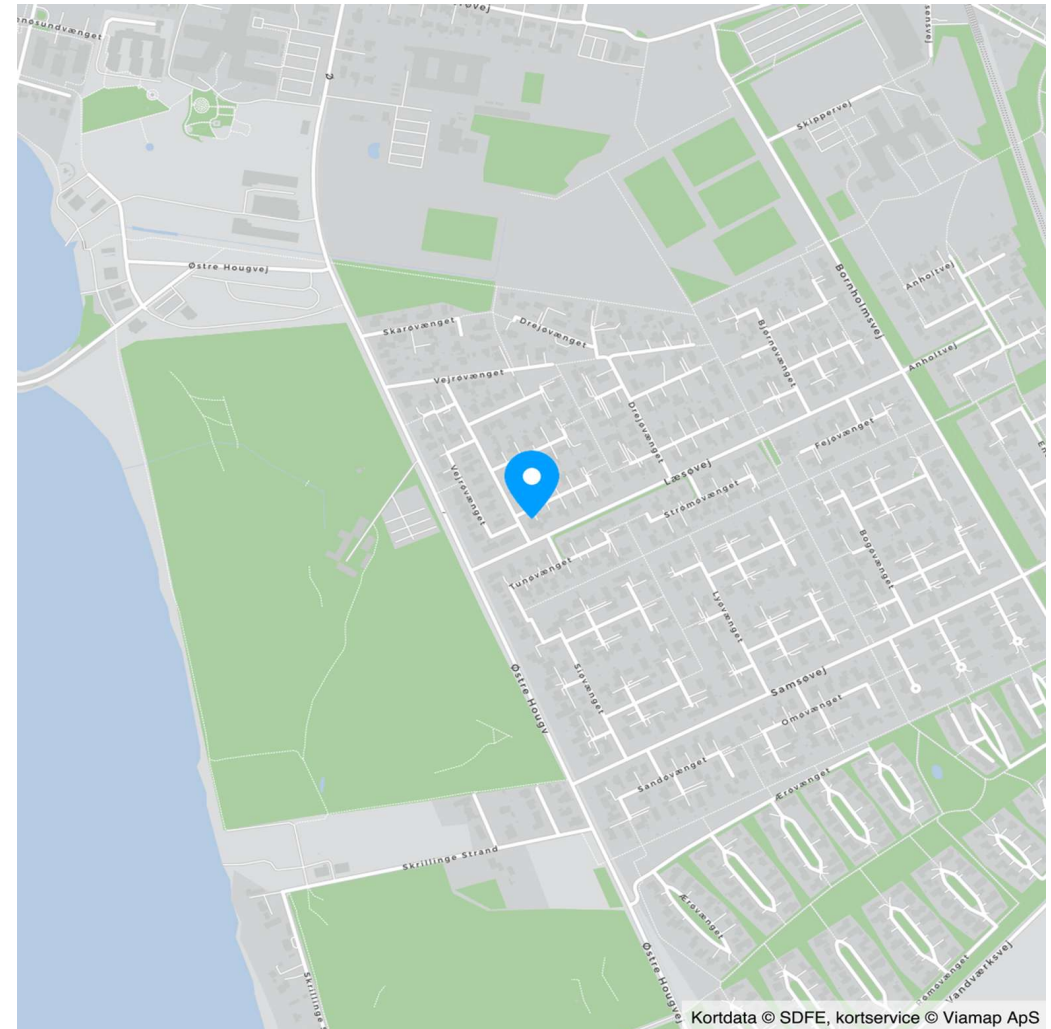
Adresse: Vejrvænget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 26.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vejrøvnget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 51 Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.: 3000900
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.314.000
Grundværdi: 1.004.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.851.200
Grundlag for grundskyld: 803.200

Arealer**

Grundareal: 801 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Øvrige arealer:
Garage: 68 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: 10.04.1972 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan B.01.11 - Ø-kvarteret, nord
Kommuneplanramme, B.01.11, Økvarteret Nord
Lokalplan 5+T - Byplanvedtægt for et boligområde sydvest for Jyllandsvejs forlængelse

Anvendelsesbegrænsninger

Bevaringsværdi: Ingen

Spildevandsplan: 1.4 A1

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>

Varmeforsyning: Fjernvarme / Varmemesterordning

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning. Dette betyder, at fjernvarme-unitten er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af unitten. Der betales et månedligt beløb for denne aftale.

Bemærk jf. vedtægter kan beløb indeksreguleres.

Køber kan læse mere om ordningen her:

<https://www.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Udgift til varmemesterordning er medtaget i ejerudgift.

Tilbehør:

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

Ovn (Bauknecht), Kogeplade (Voss), Emhætte (Asko), Opvaskemaskine (Blomberg), Køleskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vejrøvnget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 19.210 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke C



Adresse: Vejrøvnget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.441	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	177	I alt	kr.	2.923.044
Skorstensfejning	kr.	731			
Varmemesterordning, takst for 2026	kr.	2.700			
Husforsikringspræmie	kr.	4.891			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.640			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.286 md. / 183.437 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.344 md. / 148.123 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Vejrøvnget 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 529-2659
Ejerudgift/md.: kr. 2.303

Dato: 26.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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 idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Olietank - sløjfet

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen forefindes en nedgravet olietank. Tanken er

sløjfet. Sløjfningsattest er udarbejdet.

Arealafvigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR overdækning samt overdækket terrasse.

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.