



**REAL**

## Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>152</b>
Kontant	<b>2.375.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.340</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.576</b>
Byggeår/ombygget	<b>1894/1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **529-2504**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://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: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 10.04.2026



### "Ejershaab" - Sjælfyldt, herskabelig villa i naturskønne omgivelser

Beliggende i Vejrup med få km. ind til Brenderup finder man denne perle. Ejendommen fremstår med et væld af smukke, originale detaljer - her er virkelig en ejendom, som emmer af romantik & charme.

Den tilhørende store grund & have fuldender billedet.

Flot energimærke C - bl.a. på baggrund af ejendommens luft - vand varmepumpe.

#### Ejendommens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via indbydende entré. Originale klinker pryder gulvet. Rummeligt badeværelse med vask i arrangement & klinkegulv ilagt varme.

Fra entréen træder man ind i ejendommens helt fænomenele stueforhold. Højt til loftet & skønt lysindfald skaber den helt særlige stemning. Endvidere udgang til terrasse & have.

Køkken i ældre, men absolut brugbar stand - adgang til stort viktualierum. Her er oplagte muligheder for at skabe et skønt køkken-/alrum med udsigt over marker og landskab.

Tillige fint værelse.

Fra køkkenet endvidere baggang med direkte adgang til vaskerum & stort værksted.

Trappeløb fra entréen til **1. salen**, som er indrettet med repos, 2 gode værelser samt stort soveværelse med walk-in closet (soveværelse & walk-in closet fremgår af BBR som uudnyttet loftsrum).

Den mere end 1.500m<sup>2</sup> store grund fremstår flot opvokset & opleves særdeles ugeneret. Her er mange gode sol- & lækroge.

**Romantisk & sjælfuld villa langt ud over det sædvanlige.**

**Velkommen til Lybækvej 4.**

### 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: Casper Krap Vangsgaard



Adresse: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 10.04.2026

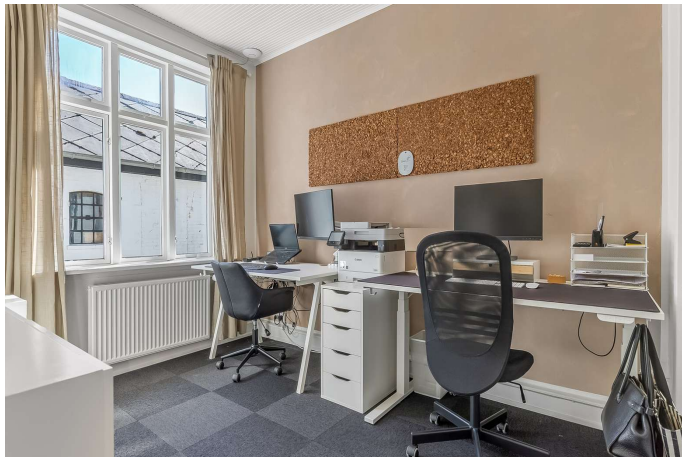




Adresse: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

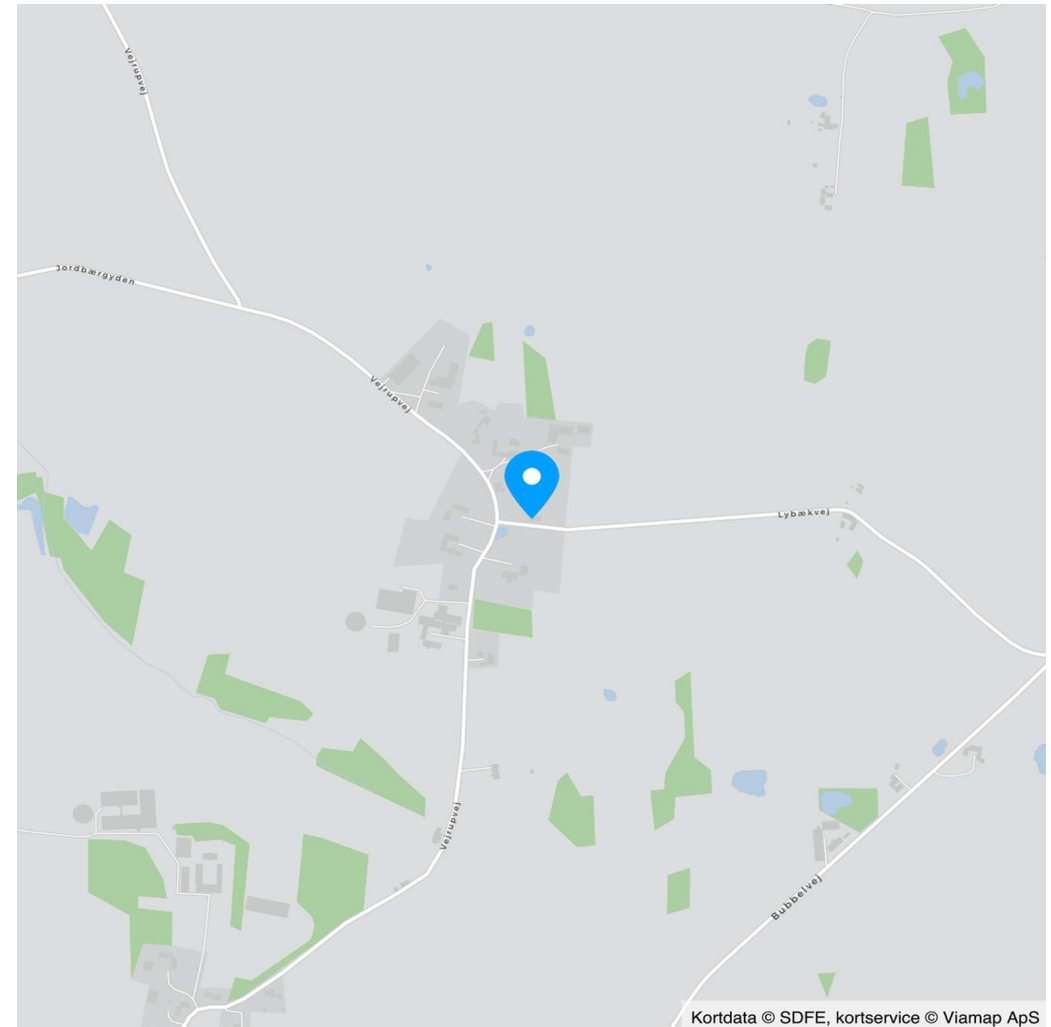
Dato: 10.04.2026



Adresse: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 10.04.2026





Adresse: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	10c Vejrup By, Indslev
BFE-nr.:	3000338
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1894/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	967.000
Grundværdi:	348.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	773.600
Grundlag for grundskyld:	278.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.576 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	152 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m <sup>2</sup>
Garage:	35 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: 18.12.2014 - kloakering

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:

218.2 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Siemens), Emhætte (EcoLine), Køle/fryseskab (Gram), Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

**Arealafvigelser**

Køber gøres opmærksom på, at en del af 1. salen er udnyttet til bolig (soveværelse) uden forudgående ansøgning om byggetilladelse & fremgår således som "udnyttet loftsrum" af BBR. Ejendommens samlede, udnyttede boligareal er ifm. energimærket opmålt til 184m<sup>2</sup> heraf 72m<sup>2</sup> på 1. salen (jf. BBR er kun 40m<sup>2</sup> af 1. salen udnyttet).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 8.956 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.945	Kontantpris	kr.	2.375.000
Grundskyld	kr.	1.893	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.150
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	132	I alt	kr.	2.402.150
Husforsikring 2026	kr.	5.746	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.076			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.020 md. / 156.237 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.403 md. / 124.837 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: 25.03.2026

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: Lybækvej 4, Vejrup, 5464 Brenderup Fyn  
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 529-2504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.340

Dato: 10.04.2026

---

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:

# 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

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.