



REAL

Skovsvinget 6, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	3.345.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.078	Grund m2	1.034
Byggeår/ombygget	1936/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2459**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar udsigtvilla i Middelfart

Ejendommen er beliggende i kort afstand af Middelfart Centrum, hvor alle dagligdagsfaciliteter, gågade, havnepromenade, caféliv & meget mere forefindes. Ejendommen er indenfor de senere år gennemgået en større renovering, som bl.a. omfatter tag inkl. efterisolering i 2017, modernisering af kælder med bl.a. kinesisk skiferklinker pålagt gulv & filtsning af vægge (2021), totalistandsættelse af stort værelse på 1. salen inkl. gulvvarme, gipsvægge & lofter. Herudover stor opdatering af den dobbelte garage & listen fortsætter. Ejendommen fremstår generelt i flot stand.

Villaens indretning i stueplan:

Indbydende entré med trappe til 1.sal & adgang til badeværelse med vask i arrangement, god bruseniche samt klinkegulv ilagt varme.

Rummeligt køkken/alrum med ældre, men velbevarede køkkenelementer i bøg. Stor, lys vinkelstue. Pitch Pine plankegulve pryder både stue, køkken og alrum.

1. sal indrettet med rummeligt repos med kvist. Fra kvisten er der formidabel udsigt over tagrygge til Lillebælt og den gamle Lillebæltsbro.

Fra repos endvidere adgang til soveværelse, stort gæsteværelse med altan samt badeværelse. Gulvvarme i repos, badeværelse & gæsteværelse.

Kælderen er med repos, hvorfra der er adgang til viktualierum, bryggers samt to store disponible rum. Kælderen fremstår i god, tør stand & med fin loftshøjde.

Til ejendommen hører endvidere dobbelt garage med 1. sal udnyttet til bolig. Her finder man det oplagte teenageværelse eller hjemmekontor. Flot udsigt til den nye Lillebæltsbro fra værelset.

Haven er udlagt i flere smukke bede og træer. Plæne i kuperet terræn. Stor, flisebelagt terrasse med udsigt til bæltet og perfekte solforhold. Herudover er der i 2019 opført et skønt væksthuse, hvor de sene sommertimer kan nydes i fulde drag.

Til ejendommen hører tillige stor carport.

Velkommen til Skovsvinget 6.

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.

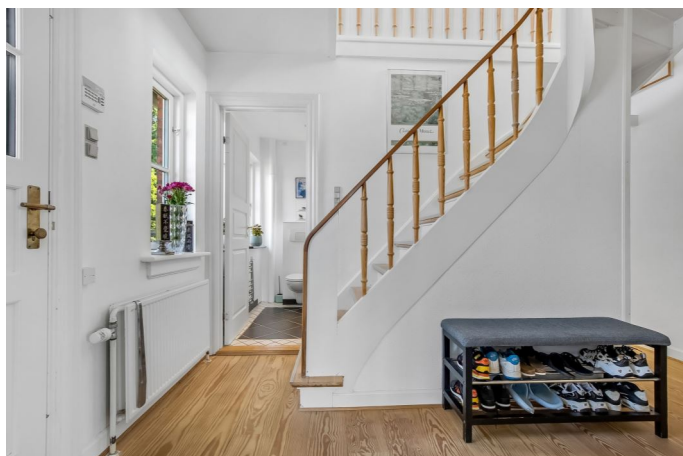
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Jespersen

Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.10.2025



Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

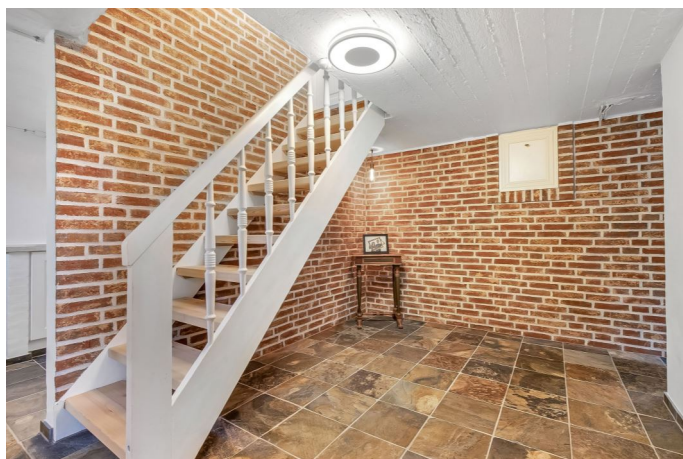
Dato: 24.10.2025



Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

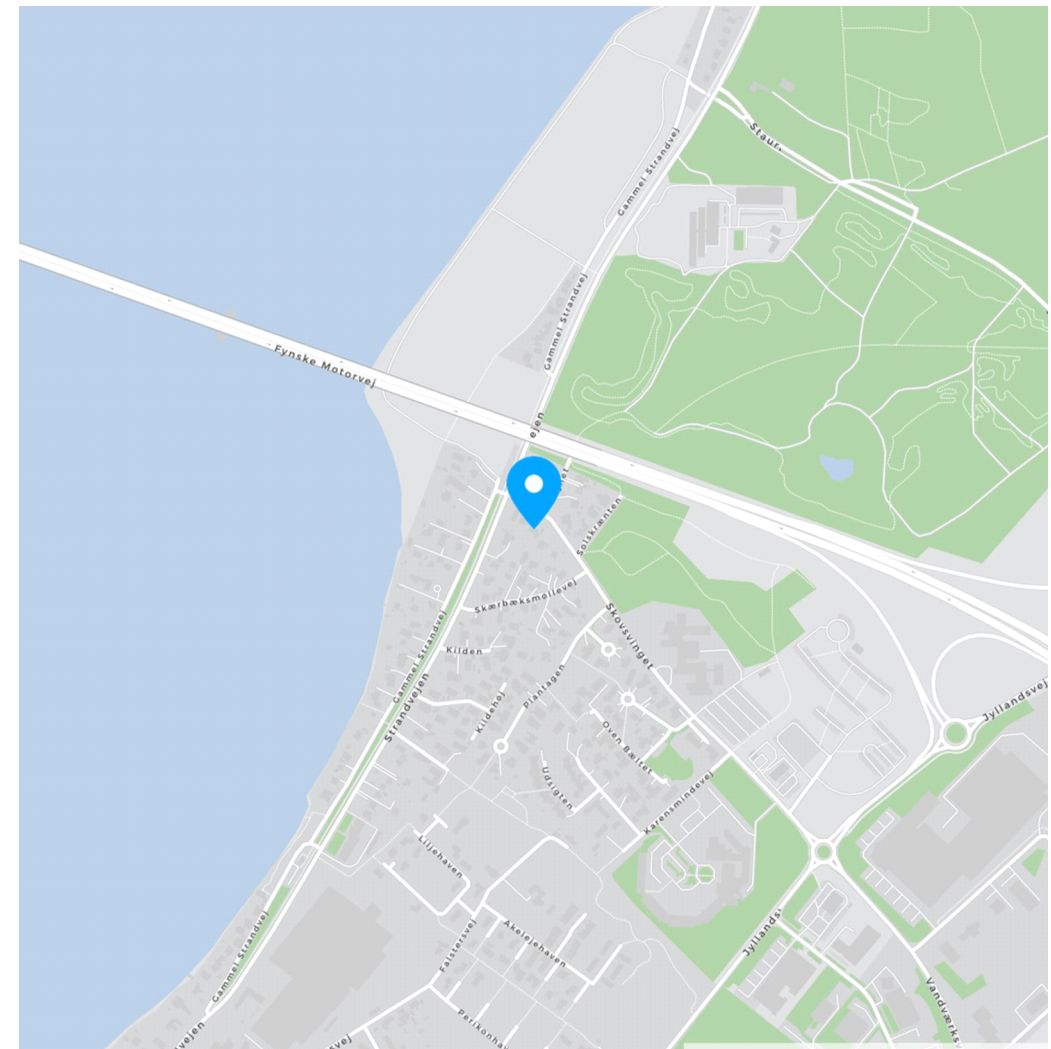
Dato: 24.10.2025



Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.10.2025





Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	17 au Staurby By, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3006303
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1936/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.337.000 kr.
Grundværdi:	804.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.869.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	643.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.034 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	48 m ²
Carport:	33 m ²
Garage (med 34m ² lovlig beboelse på 1. sal):	54 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gaskogeplade (delvist defekt) af mrk. Voss, opvaskemaskine af mrk. Bosch, ovn af ukendt mærke (display er defekt) samt køleskab af mrk. Samsung.
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.
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.



Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.126 Forbrug: 2.649,10 m³
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig vurdering 2020:

Ejendomsværdi: kr. 2.024.000
Grundværdi: kr. 830.000

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.



Adresse: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.535	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.345.000
Grundskyld	kr.	4.374	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	6.516	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	3.381.240
Rottebekæmpelse	kr.	157			

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

24.942

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.656 md./ 211.866 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.249 md./ 170.985 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Skovsvinget 6, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 529-2459
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 24.10.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.01.13 - Strandvejen, Skovsvinget
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Lokalplan nr. 30.04 - Boligområde ved Strandvejen og Skovsvinget

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 5.

Spildevandsplan:

1.2H4 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeplaner:

Varmeplan Middelfart 2022 - Fjernvarme. Forventet årstal for afslutning af konvertering 2028.

Varmedeforsyning (forbud):

Elvarme.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1917 lbnr. 913219-40 Tillægstekst Dok om brandbælte
Nr. 2 lyst d. 28.12.1935 lbnr. 913220-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 25.09.1937 lbnr. 913221-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 27.07.1960 lbnr. 913222-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_A_148
Nr. 5 lyst d. 19.06.1981 lbnr. 6365-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 9A se tillige ejendommens akt - Filnavn: 40_A_662
Nr. 6 lyst d. 17.04.1990 lbnr. 2720-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 30.04 Filnavn: 40_H_21

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.