



REAL

Lyøvænget 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	2.945.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.547	Grund m2	896
Byggeår/ombygget	1979/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2469**

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: Lyøvænget 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar, familievenlig villa i Ø-kvarteret

Her er huset for dig med ønsket om en rummelig, pæn og velopdelt villa i det populære Ø-kvarter.

Villaen udmærker sig ved nuværende ejers mange, gode forbedringer. Disse omfatter bl.a. og særligt etablering af gulvvarme i stueplan (2019), nye vinduer og døre (2019), udskiftning af køkken og bryggers (2019), kablet netværk (2019), flotte egeplanker på gulv i stueplan (2022), renovering af bad på 1 sal (2021) og tilkobling til fjernvarme i 2025.

Dertil godt værksted, garage og carport. Skøn, ugeneret have, som tillige er højtbeliggende i området.

Indretning:

Stort og funktionelt bryggers i flot stand.

Køkken/alrum og stue i vinkel med masser af lys og plads. Her vil du gerne invitere familie og venner. Udgang til ugenerte terrasser mod syd/øst og syd/vest.

Soveværelse samt fint badeværelse med kar og gulvvarme.

1. salen er indrettet med to store gavlværelser samt stort aktivitetsrum, som efter behov nemt kunne opdeles med yderligere et værelse/kontor og fortsat have plads til et godt aktivitetsrum.

Hertil nydeligt badeværelse med brus og gulvvarme.

Haven er anlagt med store terrasse miljøer og opvoksede bede.

Da grunden og ejendommen er højt beliggende, opleves en sjældent ugenerthed fra matrikel og bolig.

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: Daniel Andersen

Adresse: Lyøværnet 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 29.10.2025



Adresse: Lyøvænget 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

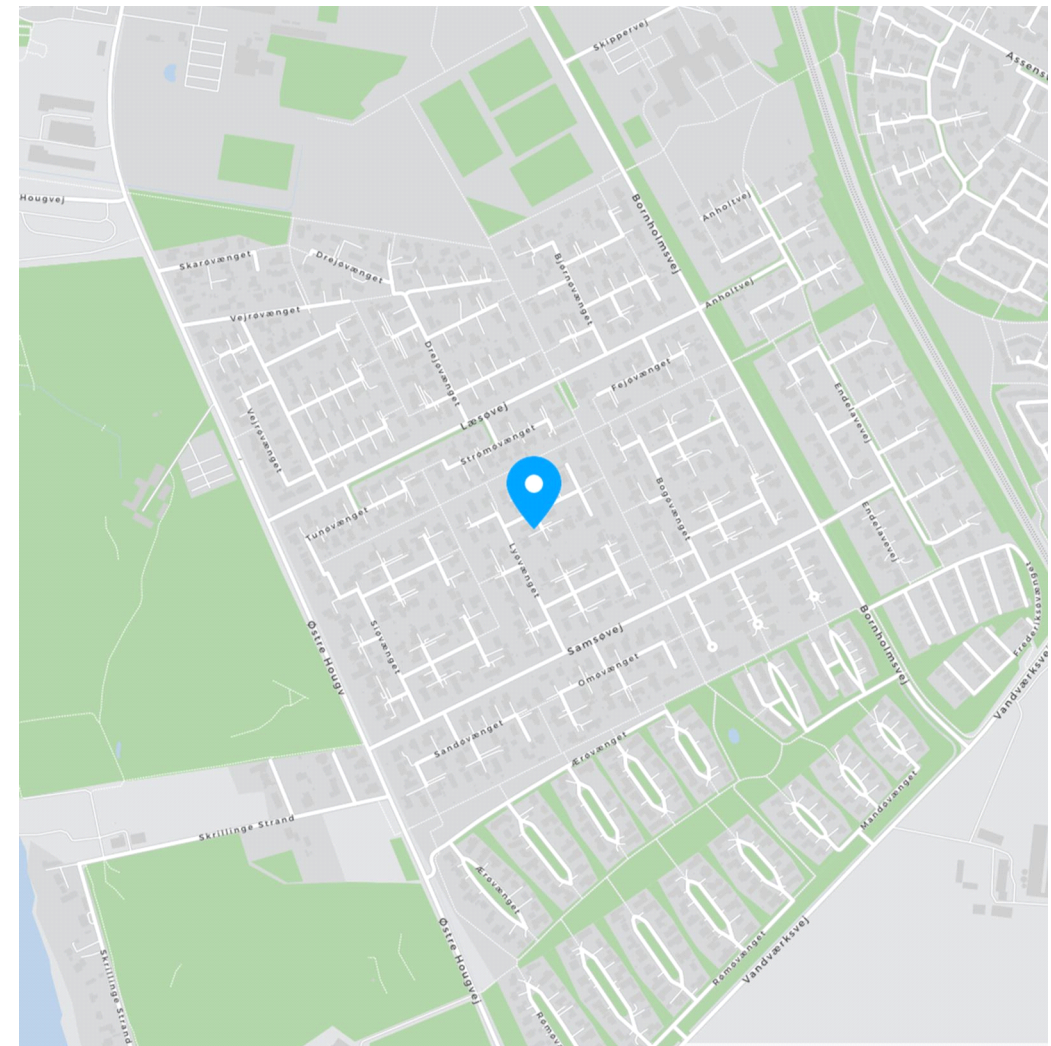
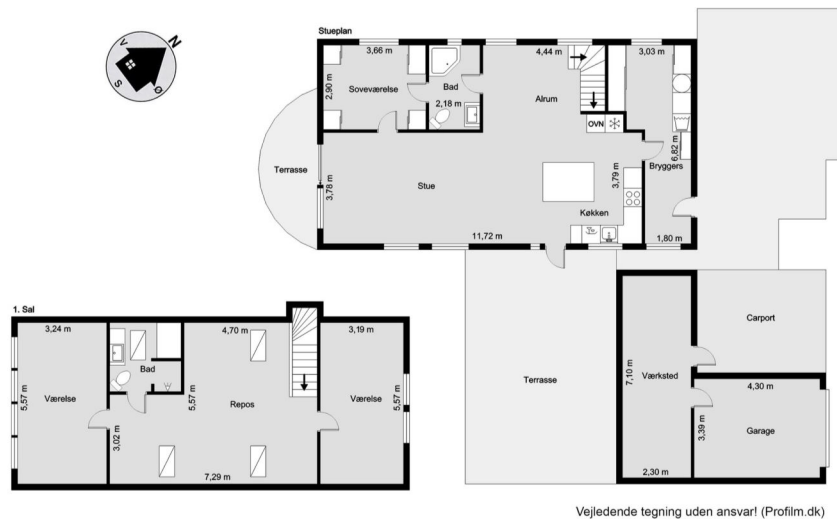
Dato: 29.10.2025



Adresse: Lyøvnæget 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 29.10.2025





Adresse: Lyøværnet 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	4 dt Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3000742
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat/alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem (Separatkloakeret)
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979/1986

Arealer*

Grundareal:	896 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	58 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.466.000 kr.
Grundværdi:	1.065.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.972.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	852.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade mrk. Siemens, Pyrolysovn mrk. Voss, emhætte mrk. Siemens, opvaskemaskine, skabsfryser, køleskab mrk. Ikea
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.
Følgende installationer medfølger ikke: PIR sensorer, netværksudstyr (servere, switches, routere) samt smart-kontakter
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037, Ø-kvarteret, nord B.01.11
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

5+T

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi Ingen

Spildevandsplan:

Kloakopland - 1.4 A1: Separatkloakeret

Fjernvarme / Varmemesterordning

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarmeenheden er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af enheden. Der betales et månedligt beløb for denne aftale. Herudover betyder grøn omstillingsbidrag, at der betales årligt beløb i 20 år frem fra tilmelding for indskud af fjernvarme til ejendommen. Bemærk jf. vedtægter kan beløb indeksreguleres.
Køber kan læse mere om ordningen her:
<https://www.middelfartjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift/Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er ikke medtaget i ejerudgift, da fjernvarmen endnu ikke er tilkoblet.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.11.1976 lbnr. 16052-40 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv, byggeplan mv, Vedr 4C Filnavn: 40_U_453
Nr. 2 lyst d. 17.11.1976 lbnr. 16053-40 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 40_U_453
Nr. 3 lyst d. 27.06.1977 lbnr. 8172-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4C Filnavn: 40_U_453
Nr. 4 lyst d. 17.06.1987 lbnr. 5937-40 Tillægstekst Dok om forbud mod af fjerne fælles væg for carport mod 4DT KORREKT AKT 40_V_252 - Filnavn: 40_V_232
Nr. 7 lyst d. 20.10.2025 lbnr. 1017162030 Deklaration om tilslutning til Fjernvarmen ved grønt Omstillingsbidrag

Adresse: Lyøværnet 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 29.10.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 18.410,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.399.000

Grundværdi: Kr. 988.000

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: Lyøværnet 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.061	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	5.794	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	5.775	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	4.360			
Rottebekæmpelse	kr.	146	I alt	kr.	2.975.486
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig	kr.	1.730			

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

30.567

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/nettoyldelse 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.567 md./ 186.805 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.563 md./ 150.762 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: 28.10.2025
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: Lyøværnet 44, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 529-2469
Ejerudgift/md.: kr. 2.547

Dato: 29.10.2025

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.: Ja

Navn: Lyøværnets grundejer og beboerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.