



**REAL**

## Bogøværnget 24, 5500 Middelfart

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>137</b> |
| Kontantpris      | <b>2.395.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>3.098</b>         | Grund m2    | <b>932</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1996/2007</b>     | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **529-2437**

**RealMæglerne** Middelfart

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

Adresse: Bogøvnæget 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 10.07.2025



### Beskrivelse:

#### SKAB DIT HELT EGET DRØMMEHJEM

Her udbydes en uhyre sjælden ejendomstype i Ø-kvarteret. Rammerne er klar - du vælger interiøret.

Fuldmuret Preben Jørgensen villa, som netop har fået udgravet alle gulve, isoleret og støbt på ny. Nu med vandbåren gulvvarme over alt. I badeværelserne er der etableret vådrumsmembran. Dertil er alle indvendige vægge (vandskuret) malet hvide.

Som køber skal du selv vælge og montere gulve, køkken- og bademøbler.

Haven er fræset og klar til såning og etablering af bede. Opvokset hæk forefindes.

#### Indretning:

Entre med adgang til lyst og indbydende køkken/alrum. Nedgang til forsænket stue.

Børneafdeling med 2 værelser adskilt af brusebadeværelse.

Kontor. Bryggers med (snarlig) fjernvarmeinstallation og med udgang.

Forældreafdeling med soveværelse samt stort badeværelse.

Til villaen hører garage med portautomatik, som ligeledes har fået støbt nyt dæk inkl. ilæggelse af varmeslanger.

**For kommende ejer er her en helt unik mulighed for selv at skabe sig sit drømmehjem.**

### 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.

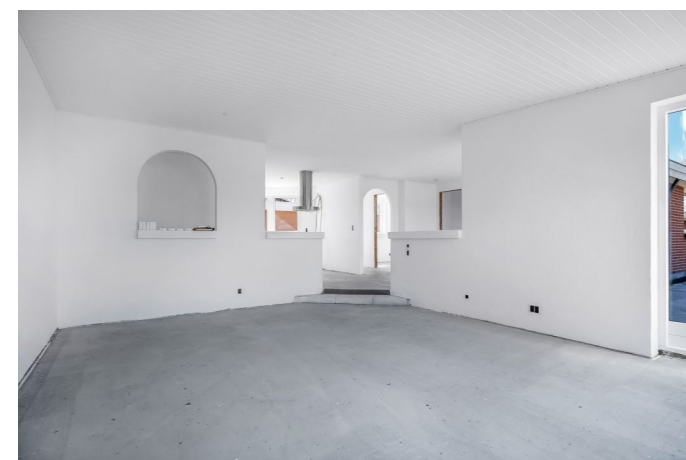
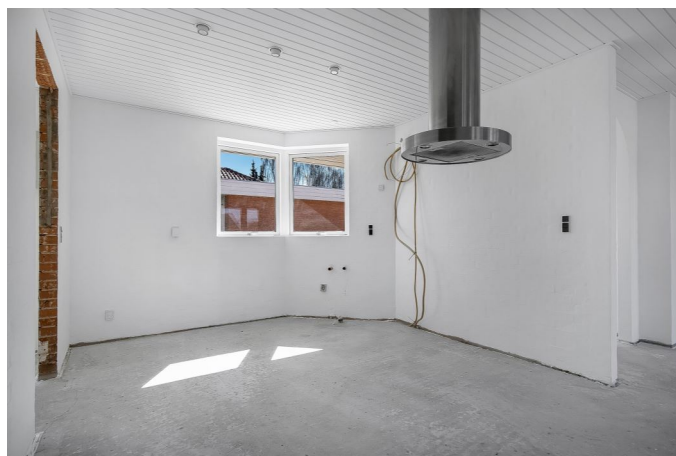
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Andersen

Adresse: Bogøvnæget 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 10.07.2025

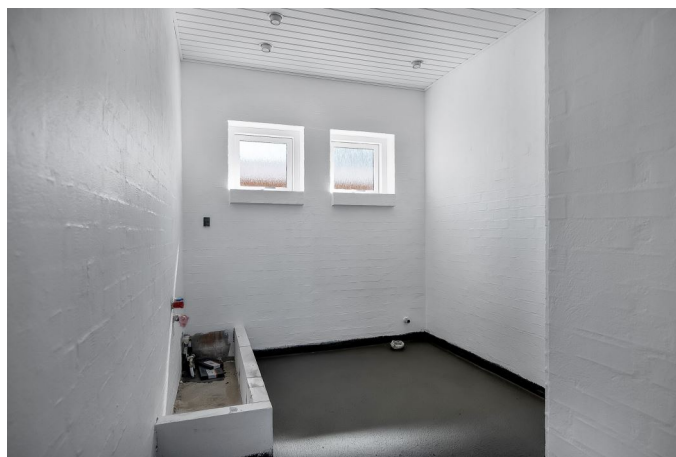
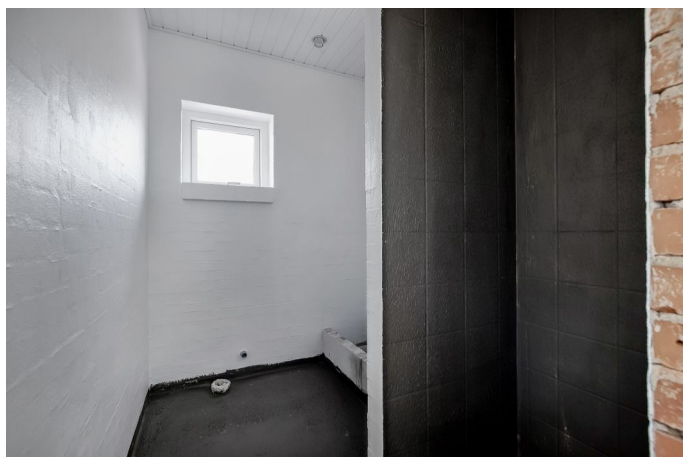




Adresse: Bogøvænget 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

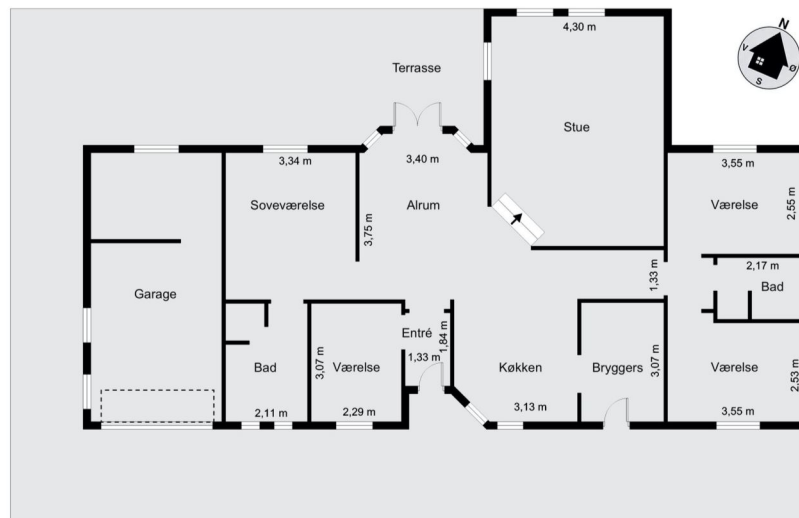
Dato: 10.07.2025



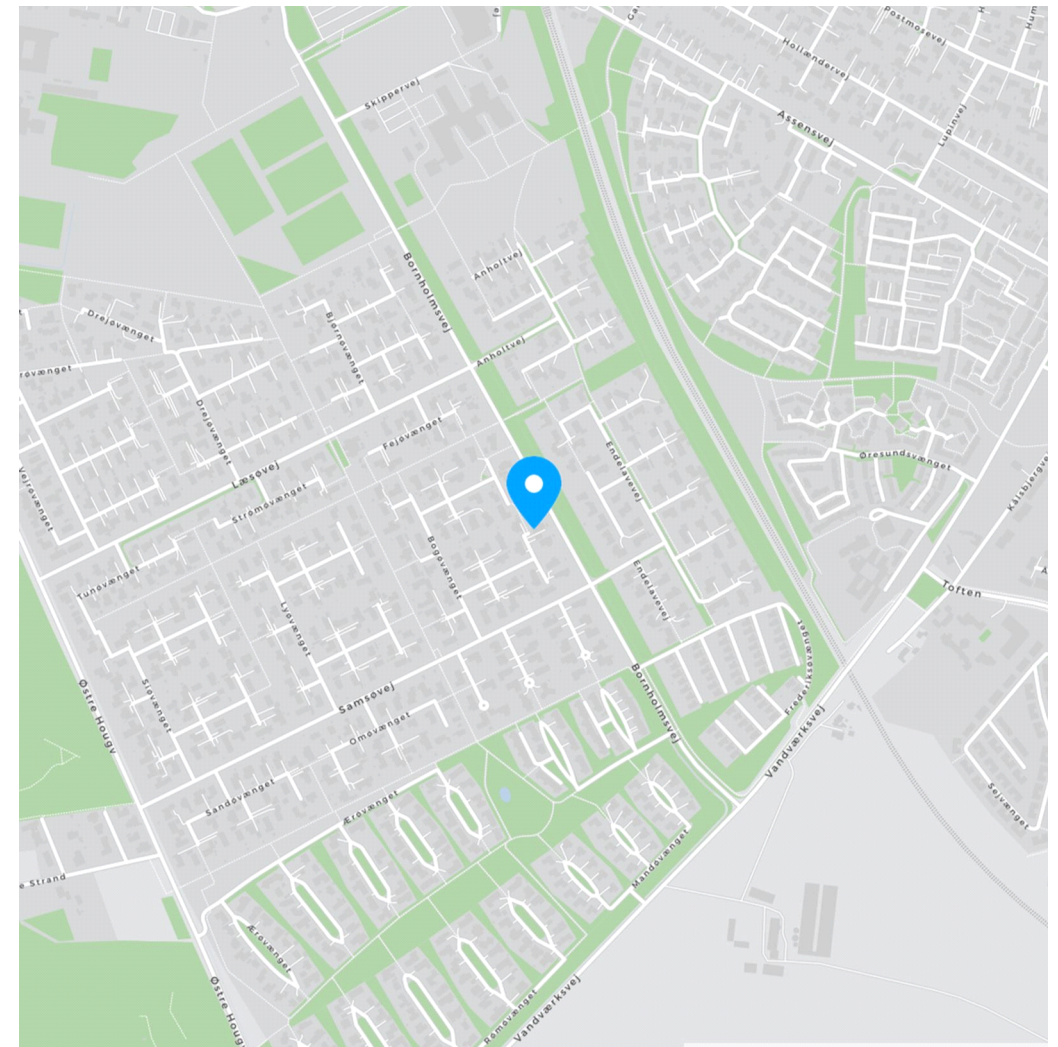
Adresse: Bogøvnæget 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 10.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Bogøvænget 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 10.07.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Middelfart                           |
| Matr.nr.:           | 4 hv Skrillinge By, Kauslunde        |
| BFE-nr.:            | 3000848                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed     |
| Opført/ombygget år: | 1996/2007                            |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 2.833.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.022.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.266.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.979.200 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 932 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 164 m <sup>2</sup> |
| - heraf Garage          | 27 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 137 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Grundejerforening:** Nej

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bogøværnet 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 10.07.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Sælgers seneste årlige varmekonsum kr. Ukendt.

**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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Offentlig ejendomsvurdering 2020:**

Ejendomsværdi: Kr. 2.833.000

Grundværdi: Kr. 1.022.000

**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.

**Syn og skøn**

Ejendommen har i 2022 været igennem en syn og skønssag vedr. mangler. Sælger har sidenhen fjernet samtlige gulve og bygget dem op på ny. Ny byggeteknisk rapport er efterfølgende udarbejdet. Oplysninger om tidligere fejl og nye opbygning samt byggeteknisk rapport kan rekvireres hos medvirkende ejendomsmægler.





Adresse: Bogøvænget 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 10.07.2025

| Ejerudgift 1. år:                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                          | kr. | 11.559 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.395.000 |
| Grundskyld                                 | kr. | 13.459 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 9.933     |
| Husforsikring                              | kr. | 3.589  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 16.250    |
| Renovation                                 | kr. | 4.360  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.421.183 |
| Rottebekæmpelse                            | kr. | 141    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Varmemesterordning, 2025                   | kr. | 2.700  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig | kr. | 1.370  | 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                      |     | 37.177 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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 13.187 md./ 158.248 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.512 md./ 126.146 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 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: 09.07.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>





Adresse: Bogøvænget 24, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 10.07.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2021-2033  
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037  
B.01.12, Ø-kvarteret, syd  
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023  
B.01.12

**Lokalplan:**

5+T

**Fredningsstatus:**

Bevaringsværdi - Ingen

**Spildevandsplan:**

1.4 A1 Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

**Varmeforsyning:**

**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.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift.

Bemærk at fjernvarmen er ført til ejendommen, men ikke installeret endnu.

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 03.06.1971 lbnr. 3373-40 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Forprioritet Filnavn: 40\_C\_455

Nr. 2 lyst d. 27.06.1977 lbnr. 8172-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4C Filnavn: 40\_U\_453

Nr. 3 lyst d. 06.11.1979 lbnr. 15774-40 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv, byggelinier mv, Vedr 4C Filnavn: 40\_U\_453

Nr. 1 lyst d. 03.06.1971 lbnr. 3373-40 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Forprioritet Filnavn: 40\_C\_455

Nr. 2 lyst d. 27.06.1977 lbnr. 8172-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4C Filnavn: 40\_U\_453

Nr. 3 lyst d. 06.11.1979 lbnr. 15774-40 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv, byggelinier mv, Vedr 4C Filnavn: 40\_U\_453

# 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.