

REAL



Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	69
Kontant	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.247	Grund m ²	676
Byggeår/ombygget	1973/2011		

Sagsnr. **529-2677**

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: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026



Et ægte fristed

Velkommen til dette charmerende sommerhus beliggende på Engsvinget 48 i det eftertragtede Skåstrup.

Her bydes du indenfor i et særligt fint sommerhus med fantastisk fællesrum, lysindfald og atmosfære.

Standen af huset er rigtig god og præsenterer sig virkelig flot og indbydende.

Huset er opført i 1973 og blev tilbygget i 2011, hvor også taget blev skiftet. Spændende løsninger som kiplofter, flotte gulve, luft til luft varmepumpe og skøn indretning gør dette hus særligt charmerende.

Fra huset har du to min. gang til stranden med bl.a. badebro og blåt flag.

Husets indretning:
Stort, lyst køkken/alrum og stuemiljø i ét. Masser af lysindfald og med direkte udgang til terrasse og have.
Fint køkken med masser af bordplads. Hertil lille ø.

To gode værelser samt et nydeligt badeværelse med brus.

Til huset hører gode udhuse, carport samt en dejlig, opvokset have.

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: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026





Adresse: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026





Adresse: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026



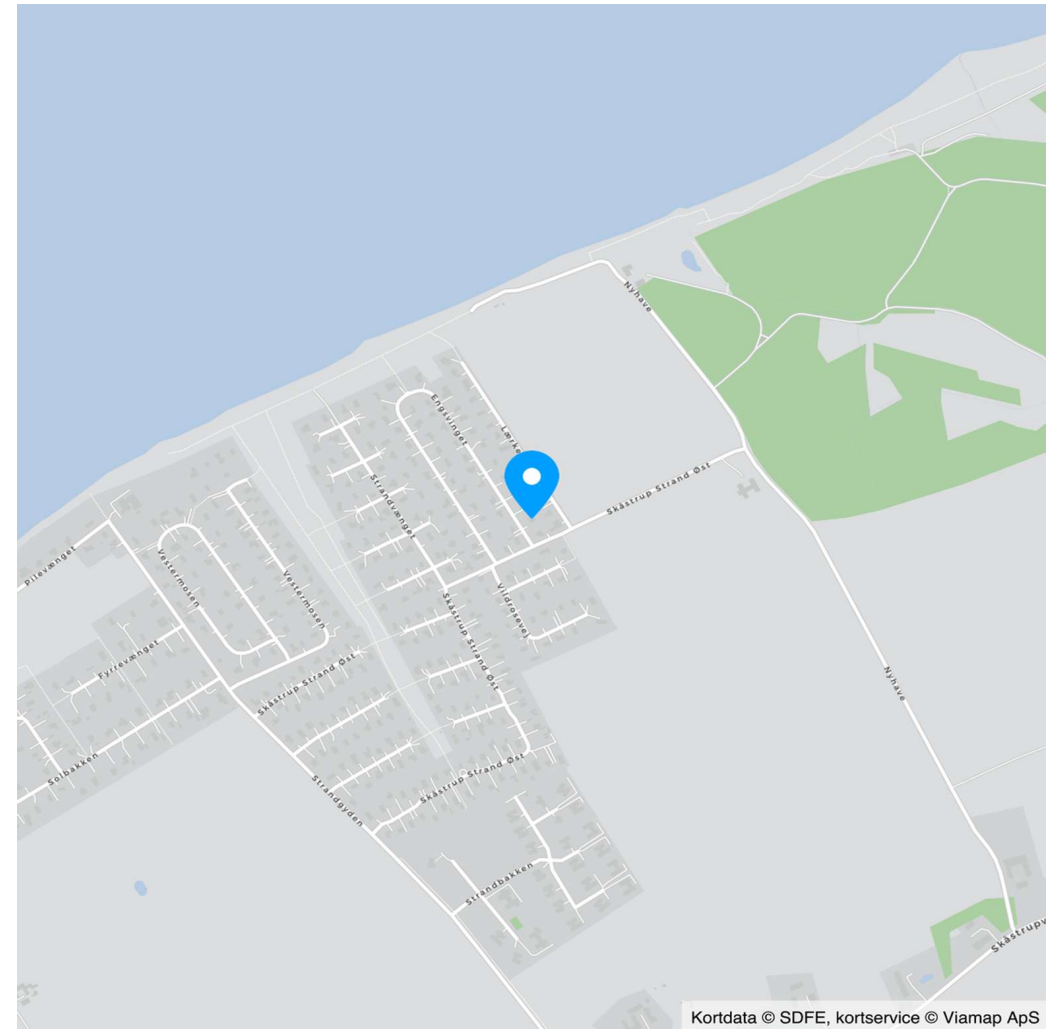
Adresse: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Nordfyns
Matr.nr.: 7az Skåstrup By, Ore
BFE-nr.: 2676779
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.139.000
Grundværdi: 531.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 911.200
Grundlag for grundskyld: 424.800

Arealer**

Grundareal: 676 m²
Boligareal i alt: 69 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²
Carport: 24 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: 07.03.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 5A -
- Nr. 2: 10.11.2006 - Lokalplan nr 4-105 34_F-N_546

Planer

Kommuneplan S3 - Skåstrup Strand
Lokalplan 4.105 - Skåstrup Strand sommerhusområde

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Whirlpool), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Ejendomsmægler har liste til udlevering

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Gulvvarme

Køber gøres opmærksom på, at gulvvarmen på badeværelset virker ikke.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.647	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.414	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Grundejerforening	kr.	1.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Fritidshusforsikring	kr.	2.798	I alt	kr.	1.514.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.960			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.414 md. / 100.968 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.678 md. / 80.141 år v/27,04 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Engsvinget 48, Skåstrup Str, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2677
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 18.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 112.000
Nr. 4: hovedstol kr. 229.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.