



REAL

Bygvænget 3, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	2.365.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.319	Grund m2	916
Byggear/ombygget	1972/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2507**

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: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende & indflytningsklar villa i Hollænderkvarteret

Ejendommen fremstår lys og indbydende.
Fremragende planløsning med tidstypiske forskudte plan.

Hertil skønt udemiljø med stor træterrasse & en pragtfuld have.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang via rummelig entré. Indbygget skabsvæg.
Regulært værelse.
Køkken med fin spiseplads. Endvidere adgang til stor, lys & indbydende stue i vinkel.
Udgang til træterrasse.

Øvre plan er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til fint værelse, stort soveværelse med skabsvæg samt fint badeværelse.

Nedre plan byder på repos, hvorfra der er adgang til nyere, moderniseret badeværelse, fint bryggers med opgang til ældre garage samt godt, disp. rum.

Haven fremstår opvokset & opleves helt ugeneret.

Til ejendommen hører endvidere carport.

Indflytningsklar villa i Hollænderkvarteret.

Velkommen til Bygvænget 3.

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.

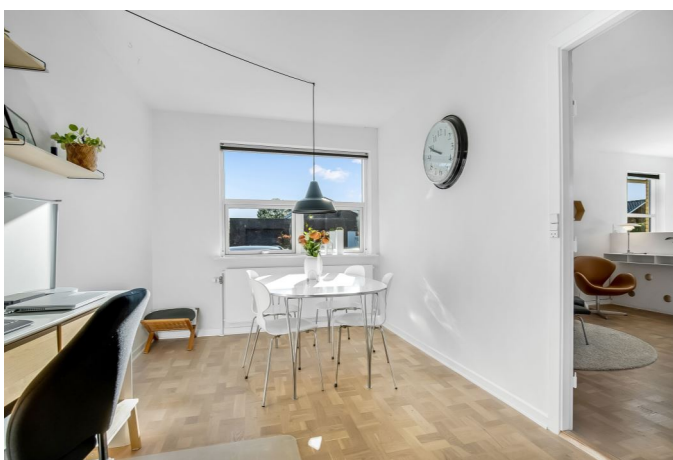
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Jespersen

Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

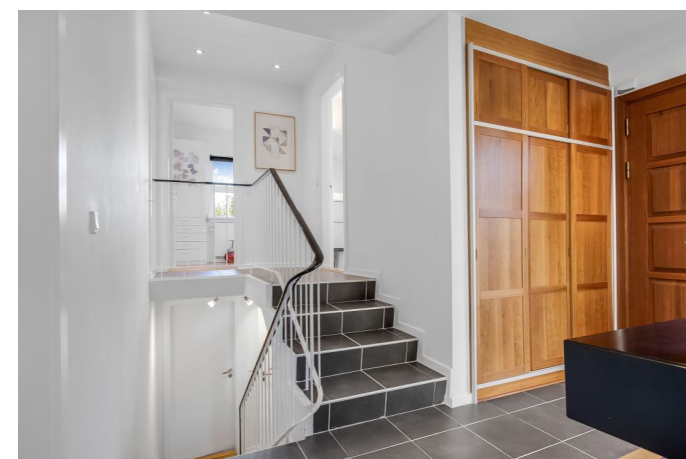
Dato: 08.12.2025



Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

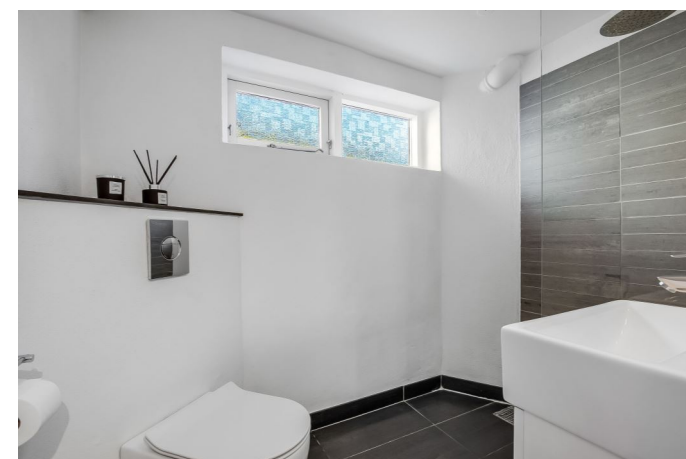
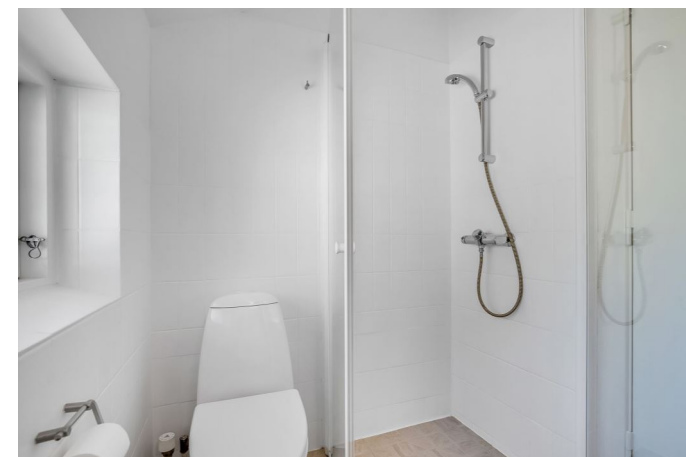
Dato: 08.12.2025



Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025



Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025



Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025



Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	6 ge Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3001404
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.984.000 kr.
Grundværdi:	1.218.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.587.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	974.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	916 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²
Garage:	20 m ²
Carport:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.01.18 - Hollænderkvarteret
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Ingen.

Spildevandsplan:

1.1A11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Middelfart Kommune har i september 2025 vedtaget fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmedeforsyning:

Middelfart FJV, Jyllandsvej/Brovejen/Assensvej - Fjernvarme.

Varmedeforsyning (forbud):

middelfart 5 fjv - Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1966 lbnr. 1144-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 40_G_290

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (ukendt mærke), komfur af mrk. Gram, køleskab af mrk. Gram samt opvaskemaskine af mrk. Electrolux.
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: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.299 Forbrug: 18.154,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Energiforbrug jf. energimærke 23.670 kWh fjernvarme til årligt kr. 19.800.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.929.000

Grundværdi: Kr. 1.154.000

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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: Overdækket terrasse - den byggesagkyndige vurderer, at det faktiske areal for overdækningen er mindre, end arealet registreret på BBR.

Nedgravet oiletank: Der forefindes en nedgravet oiletank under terrassen mod syd. Tanken er gensløjfet 2025. Attest herfor forefindes.



Adresse: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.095	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.365.000
Grundskyld	kr.	6.626	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	8.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.050
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.389.119
Rottebekæmpelse	kr.	156			

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

27.832

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 12.478 md./ 149.731 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.079 md./ 120.950 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: 05.12.2025
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: Bygvænget 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.365.000

Sagsnr.: 529-2507
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 08.12.2025

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
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	909.928	914.146	914.141	DKK	2,47	83.795	14,25	3,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.