

REAL



## Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>2.775.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.343</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>583</b>
Byggeår/ombygget	<b>1951/2010</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **529-2048**

**RealMæglerne Middelfart**

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 09.05.2026



### **Klassisk, charmerende muremestervilla beliggende i det efterspurgte Landekvarter i Middelfart**

Fra ejendommen er der gåafstand til alle dagligdagsfaciliteter, skoven & vandet. Ejendommen fremstår i flot stand & er veldisponeret med bl.a. toilet i stueplan & badeværelse i forbindelse med værelser på 1. salen. Pragtfuldt have- & terrassemiljø med gode solforhold.

#### **Villaens indretning i stueplan:**

Adgang til boligen via fin entré. Trappeløb til 1. sal & kælder. Adgang til fint gæstetoilet. Adgang til lyse & indbydende stueforhold. 2 stuer en suite i direkte åben forbindelse med køkken.

Endvidere kvalitetsudestue påført ejendommen i 2010. Her er loft til kip & et fremragende lysindfald. Klinkegulv ilagt varme. Udgang til skøn, hævet træterrasse med overblik over haven.

**1. salen** er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til soveværelse, fint gæsteværelse og badeværelse med vask i arrangement & god bruseniche.

**Kælderen** - som opleves særdeles god & tør - er indrettet med fint repos, hvorfra der er adgang til stort disp. rum, 2 små viktualierum & rummeligt bryggers med direkte udgang.

Endvidere stort værksted/disp. rum med luft-luft varmepumpe. Adgang til dette rum fra bryggers.

**Haven** er nydeligt anlagt & med en flot opdeling i for- & baghave.

Til ejendommen hører carport med integreret udhus. 1,8kWh solceller monteret på carportens tag.

**Fine, velbeliggende rammer i Landekvarteret.**

**Velkommen til Sverigesvej 1B.**

### 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.

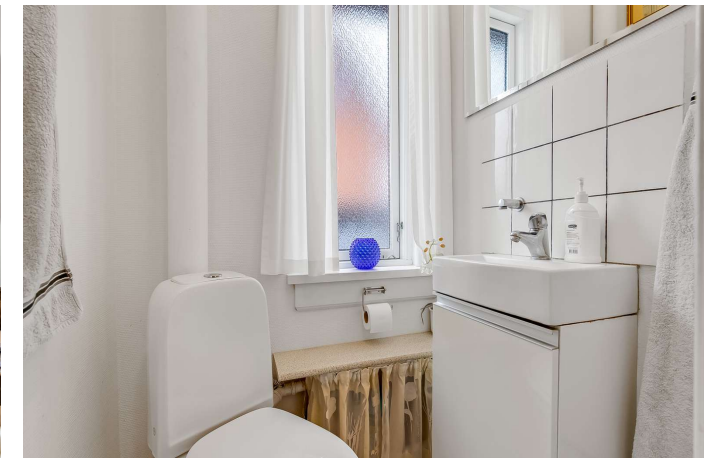
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 09.05.2026



Adresse: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

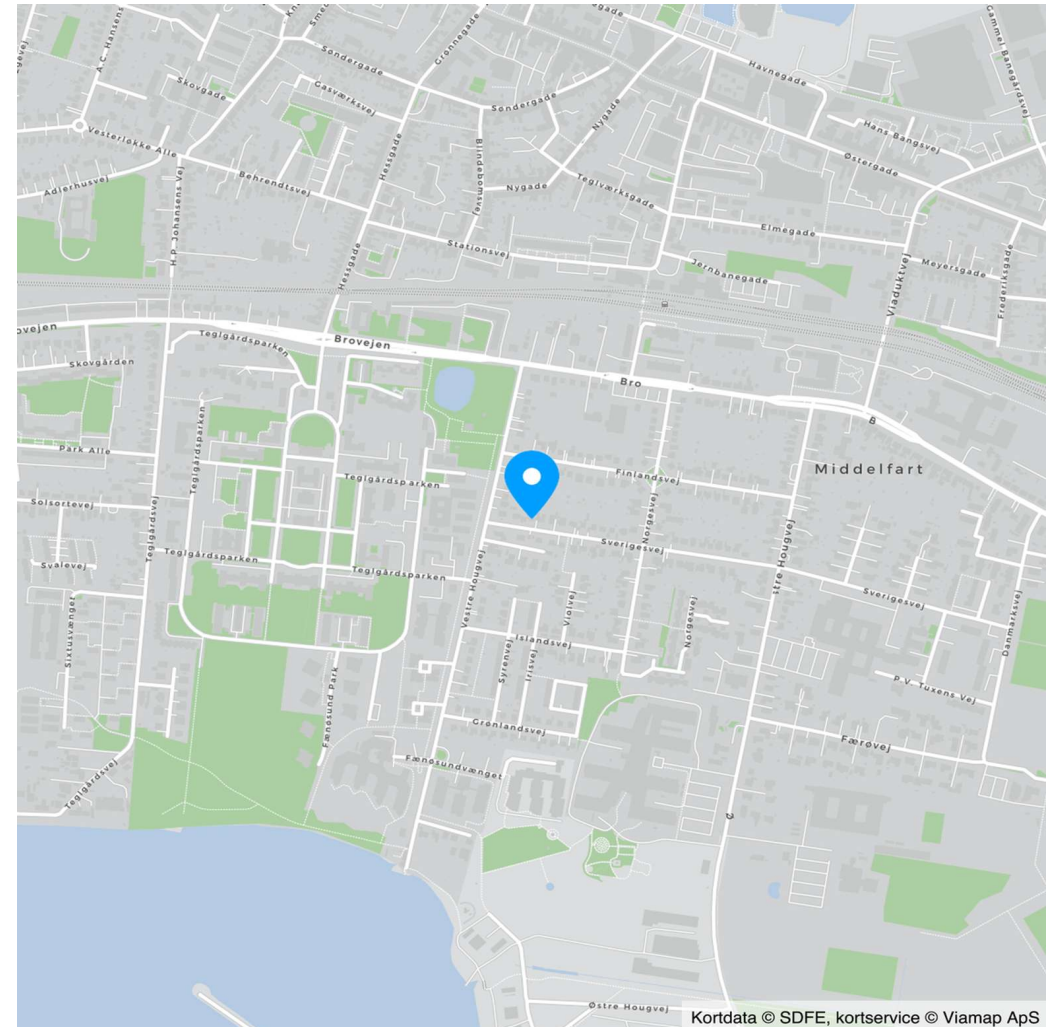
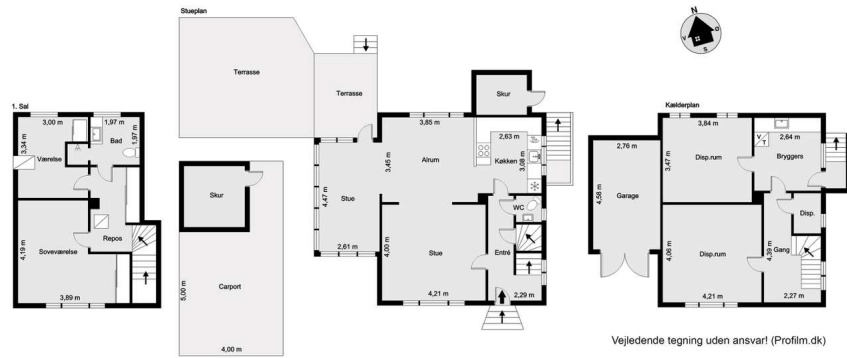
Dato: 09.05.2026



Adresse: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 09.05.2026





Adresse: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 10fm Middelfart Markjorder  
BFE-nr.: 5449901  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1951/2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.471.000  
Grundværdi: 1.318.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.976.800  
Grundlag for grundskyld: 1.054.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 583 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 75 m<sup>2</sup>  
Carport: 34 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.06.1947 - Dok om vej mv, byggelinier mv, Vedr 10FC  
- Nr. 2: 21.10.1996 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan B.01.07 - Brovejen, Vestre og Østre Hougvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Forslag til lokalplan:  
222 - Plan for bevaring og udvikling af kulturmiljøet i Landekvarteret

Spildevandsplan:

1.4 H - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeforsyning:

Fjernvarme - Middelfart FJV, Sygehus/Station/Havnegade

Varmeforsyning (forbud):

Elvarme - middelfart 6 fJV

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Blomberg), Ovn (gorenje), Kogeplade (Thermex), Køle/fryseskab (Liebherr), Emhætte (Ukendt), Følgende løsøre medfølger ikke: vaskemaskine, tørretumbler, 2 stk. skabsfrysere i kælder, køleskab i kælder & våbenskab i kælder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum (2025) 18.000 kWh til en samlet årlig udgift på kr. 15.336,50 inkl. moms.

Vand: Privat 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.082	Kontantpris	kr.	2.775.000
Grundskyld	kr.	7.170	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.550
Renovation	kr.	4.212	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Husforsikring	kr.	6.531	I alt	kr.	2.802.712
Rottebekæmpelse	kr.	117			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.112			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.252 md. / 183.023 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.187 md. / 146.248 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 4,0 %, 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: Sverigesvej 1B, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2048  
Ejerudgift/md.: kr. 2.343

Dato: 09.05.2026

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. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.