



REAL

Fynsvænget 16, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.980	Grund m2	759
Byggear	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2383**

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: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Velbeliggende etplansvilla med kort afstand til alle dagligdagsfaciliteter

Ejendommen fremstår generelt i pæn vedligeholdet stand & med god planløsning.

Nuværende ejer har forestået modernisering af vægge, gulve & lofter - Her er fremragende rammer til kommende ejer.

Indretning:

Adgang til boligen via præsentabel entré. Adgang til 2 fine værelser samt stort soveværelse med indbyggede skabe.

Endvidere lys badeværelse med vask i arrangement. Klinkegulv ilagt varme.

Rummeligt køkken med mulighed for at indrette lille spisepads.

Stor, lys & indbydende stue i vinkel. Flotte stavparketter pryder gulvet. Endvidere udgang til stor udestue.

Haven opleves velanlagt & flot opvokset - hovedsageligt udlagt i plæne.

Til ejendommen hører endvidere garage samt udhus.

Gode, velbeliggende rammer i Middelfart.

Velkommen til Fynsvænget 16.

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: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 15.01.2026



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

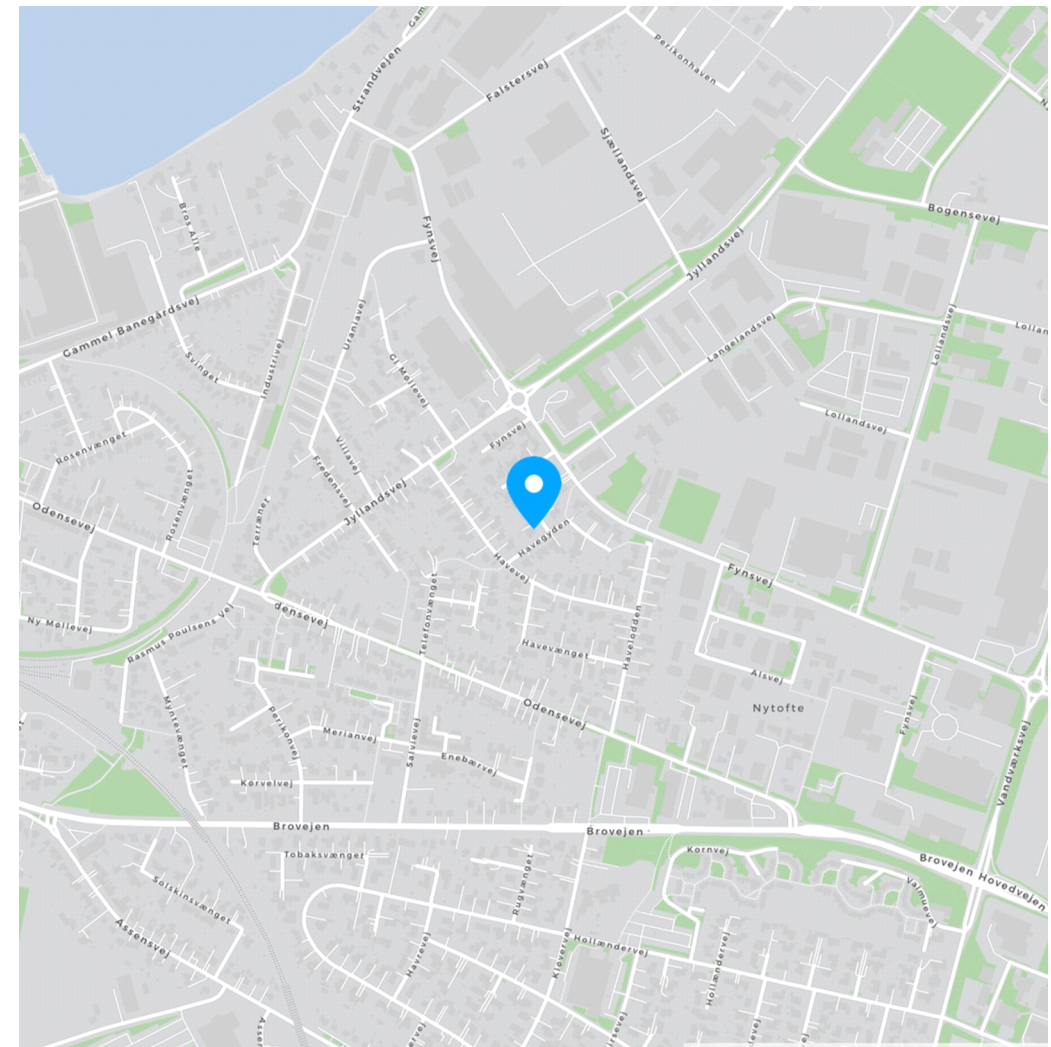
Dato: 15.01.2026



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 15.01.2026





Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	8 db Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	5449433
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.669.000 kr.
Grundværdi:	776.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.335.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	620.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	759 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Garage:	25 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.01.16 - Jyllandsvej, Havevej.
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Ingen.

Spildevandsplan:

1.1A11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmedeforsyning:

Middelfart FJV, Jyllandsvej/Brovejen/Assensvej - Fjernvarme.
Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning. Dette betyder, at fjernvarmeenheden er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af enheden. Der betales et månedligt beløb for denne aftale. Bemærk jf. vedtægter kan beløb indeksreguleres. Køber kan læse mere om ordningen her: <https://www.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Varmedeforsyning (forbud):

middelfart 5 fjv - Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.01.1965 lbnr. 130-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 40_C_588
Nr. 2 lyst d. 10.10.1966 lbnr. 5450-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 40_R_317
Nr. 3 lyst d. 07.11.1988 lbnr. 10077-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 40_F_268

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. ukendt, ovn af mrk. Electrolux, opvaskemaskine Siemens, kogeplade Electrolux, emhætte Brandt
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: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.932 Forbrug: 10.613,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Forbrug jf. energimærke kr. 20.300 (udarbejdet 2023).

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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: 9m² udhus & 7m² drivhus.



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.810	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.221	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.481	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.401	I alt	kr.	2.016.346
Rottebekæmpelse	kr.	142	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.		
Varmemesterordning (2026 takst)	kr.	2.700			
Ejerudgift i alt 1 år		23.755			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.729 md./ 128.752 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.720 md./ 104.639 år v/24,90%
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: 15.01.2026
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: 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: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-2383
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 15.01.2026

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.

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
Totalkredit/3,9% Obligationslån	Obligationslån	1.214.859	1.214.859	1.219.887	DKK	3,88	82.159	29,25	4,75			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.