

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Fynsvænget 16, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>125</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.980</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>759</b>
Byggeår	<b>1967</b>	Energimærke	<b>D + D</b>

Sagsnr. **529-2383**

**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: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 09.04.2026



### Velbeliggende etplansvilla med kort afstand til alle dagligdagsfaciliteter

Ejendommen fremstår generelt i pæn vedligeholdt 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 spiseplads.

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 Vangsgaard



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 09.04.2026



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

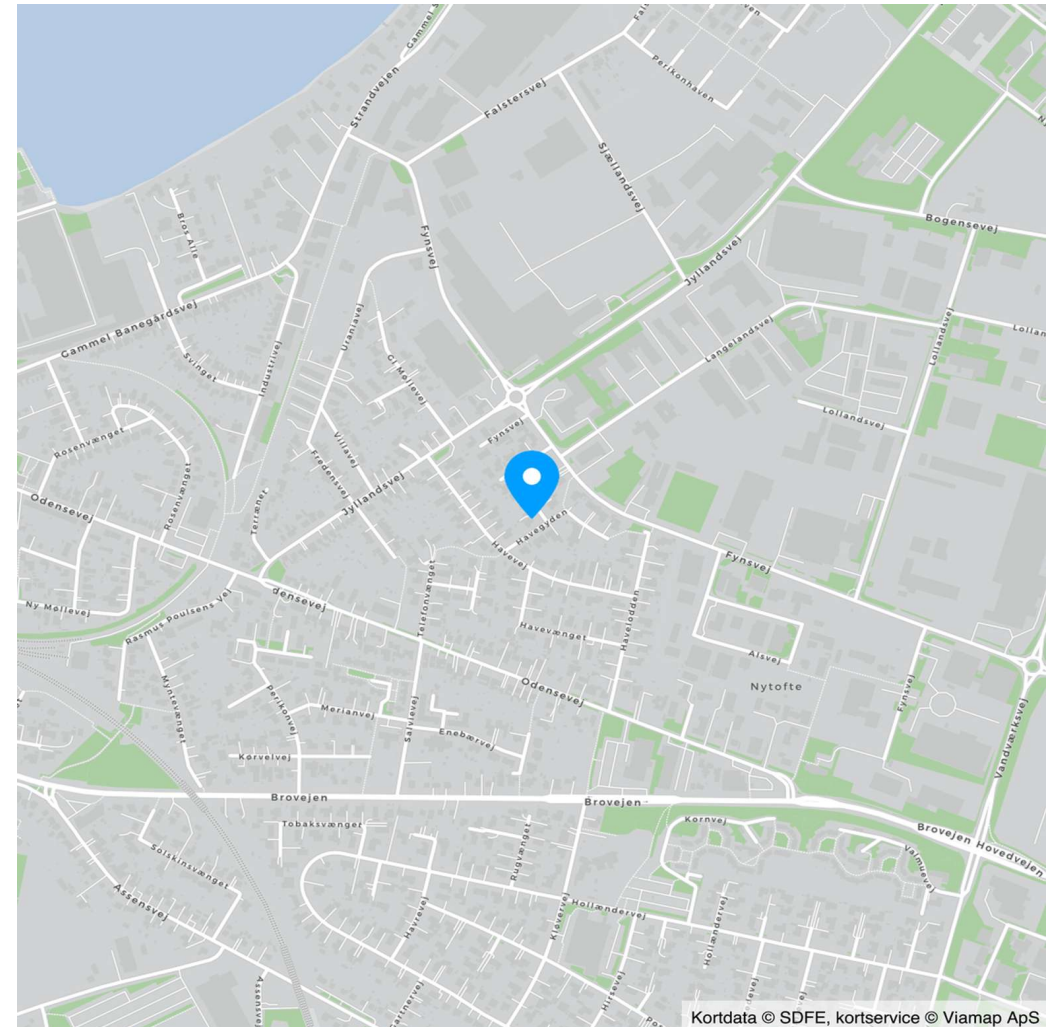
Dato: 09.04.2026



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 09.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 759 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 125 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 18 m<sup>2</sup>  
Garage: 25 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

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 BrandtFa-ste 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 07.01.1965 - Dok om oversigt mv -  
- Nr. 2: 10.10.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 40\_R\_317  
- Nr. 3: 07.11.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan B.01.16 - Jyllandsvej, Havevej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:

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

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Jyllandsvej/Brovejen/Assensvej - Fjernvarme  
Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning. Dette betyder, at fjernvarme-unitten er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af unitten. Der betales et årligt beløb for denne aftale (fremgår af salgsopstillingens ejerudgifter). Bemærk jf. vedtægter kan beløbet indekserreguleres.

Køber kan læse mere om ordningen på Middelfart Fjernvarmes hjemmeside.

Varmeforsyning (forbud):

middelfart 5 fJV - Elvarme.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: 9m<sup>2</sup> udhus & 7m<sup>2</sup> drivhus.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.932 Forbrug: 10.613 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D + D



Adresse: Fynsvænget 16, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.810	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.221	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	4.401	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse	kr.	142	I alt	kr.	1.917.412
Varmemesterordning (2026 takst)	kr.	2.700	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.		
Husforsikring	kr.	5.481			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.412 md. / 124.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.319 md. / 99.826 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 1.895.000

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

Dato: 09.04.2026

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

# 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.