

REAL



Teglværksgade 2, 5500 Middelfart

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	112
Kontant	2.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.666	Grund m ²	169
Byggeår	1897	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2689**

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: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026



Flot, indflytningsklart byhus

Beliggende i gåafstand af Middelfarts mange faciliteter - bl.a. gågade, havnepromenade, togstation m.v.

Ejendommen er løbende renoveret gennem de seneste 10 år, senest med nyt, lækkert køkken i 2025.

Ejendommen fremstår såvel ude som inde flot, indbydende & indflytningsklar.

Ejendommens indretning i stueplan:

Adgang via præsentabel entré.

Moderne køkken i åbent miljø med alrum & stue. Flotte trægulve pryder billedet i stor stil. Her opleves et skønt lys indfald & en dejlig atmosfære.

Stue med ovenlys & direkte udgang til gårdhavemiljøet. Endvidere adgang til badeværelse med god bruseniche & vask i arrangement.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til værelse samt stort soveværelse.

Grunden er udlagt i skønt gårdhavemiljø med flere gode sol- & lækroge.

Til ejendommen hører endvidere garage.

Flotte, indflytningsklare rammer midt i Middelfart.

Velkommen til Teglværksgade 2.

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.

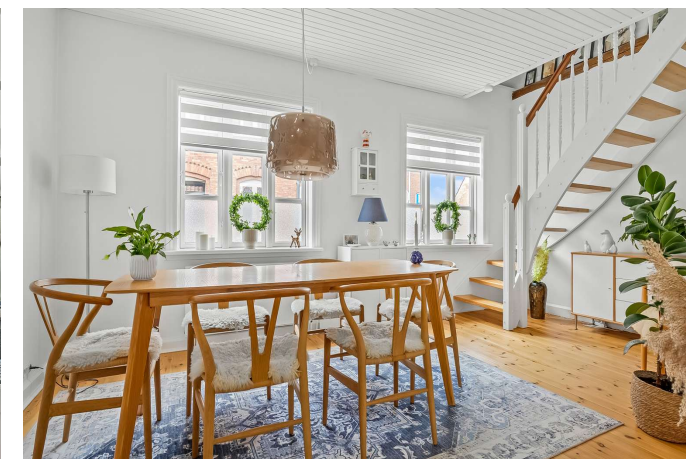
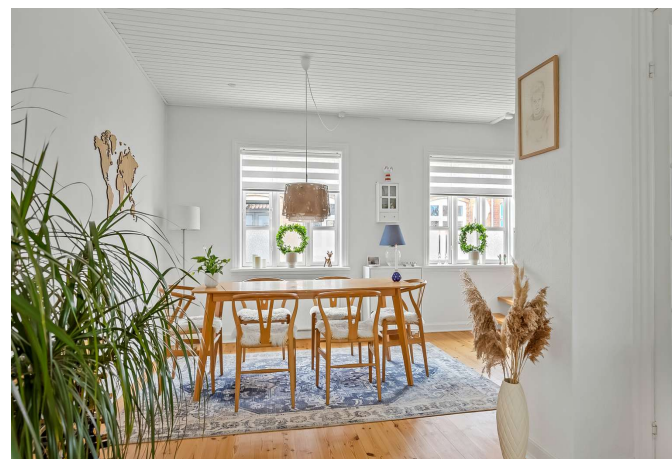
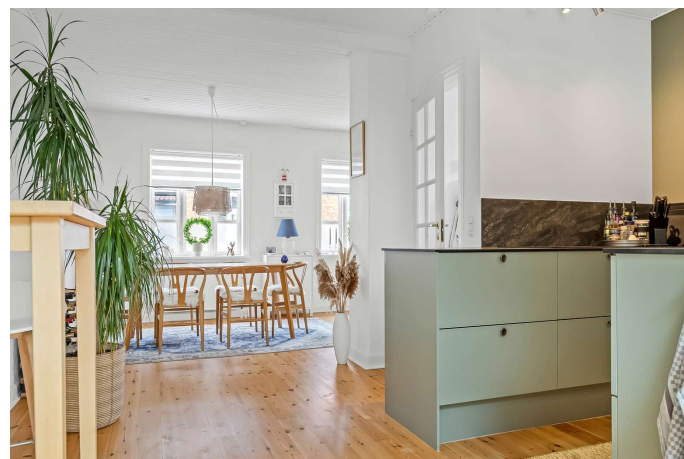
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026



Adresse: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026

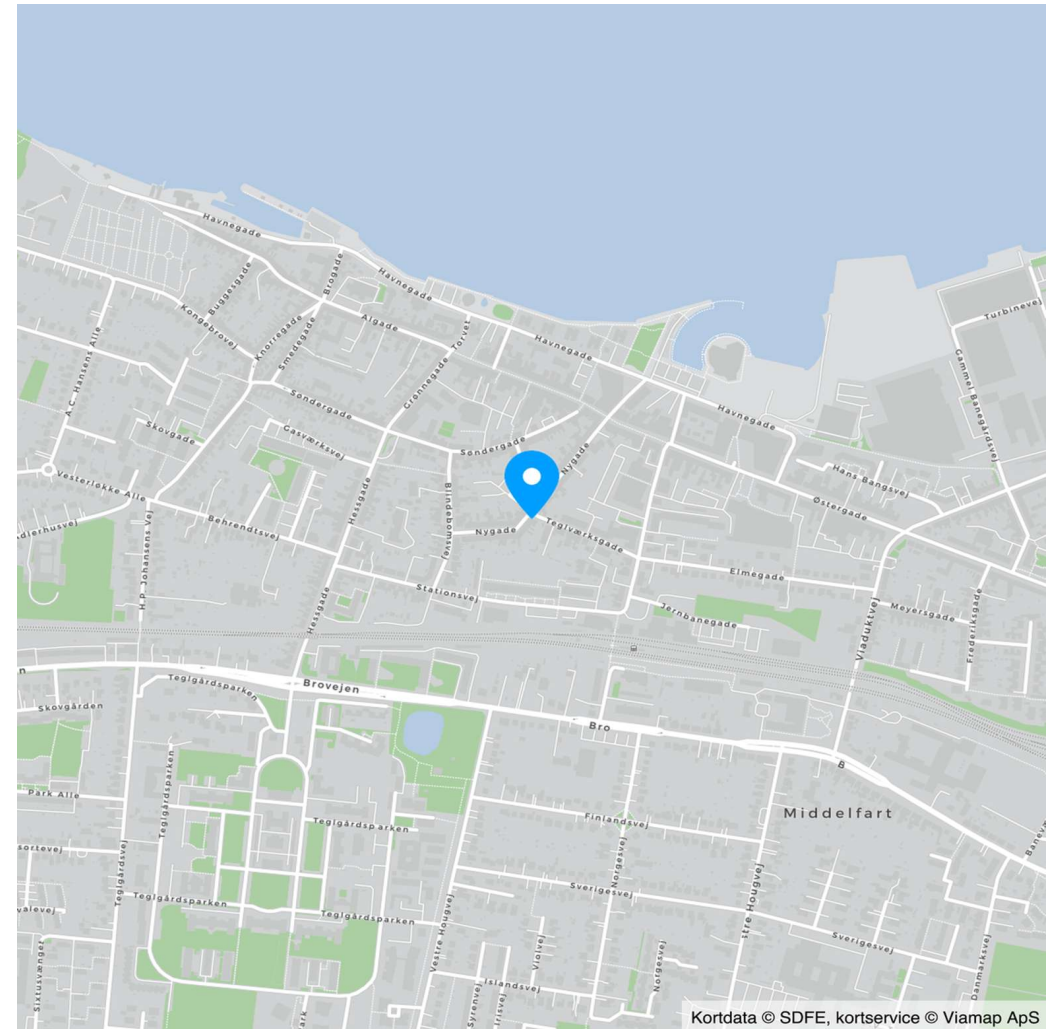




Adresse: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026





Adresse: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 13ap Middelfart Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 5450318
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1897

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.578.000
Grundværdi: 755.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.262.400
Grundlag for grundskyld: 604.000

Arealer**

Grundareal: 169 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 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: 21.02.1905 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 19.06.1996 - Lokalplan nr. 23.16

Planer

Kommuneplan B.00.10 - Teglværksgade-Nygade
Lokalplan 23.16 - Bevaring af Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus:
Bevaringsværdi 7.

Spildevandsplan:

Kloakopland - 1.11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt ændring: Kloakopland - 1.11 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 1.1A5 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.
Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside:
<https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Sygehus/Station/Havnegade - Fjernvarme
Varmeforsyning (forbud): Middelfart 6 fJV - Elvarme

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

Nedgravet olietank

Der forefindes en nedgravet olietank på ejendommen. Sælger har via professionelt firma ladet olietanken sløjfet. Dokumentation herfor vedlægges købsaftalen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.299 Forbrug: 10.731 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Jf. energimærke: 18.660 kWh til kr. 15.900 årligt.

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.438	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.107	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse 2026	kr.	111	I alt	kr.	2.318.296
Huforsikringspræmie 2026	kr.	5.093			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.987			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.507 md. / 150.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.993 md. / 119.912 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: 01.06.2026

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: Teglværksgade 2, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-2689
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 03.06.2026

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. 1.085.000
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000
Nr. 5: hovedstol kr. 297.000

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.