

REAL



Anholtvej 16, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.272	Grund m ²	1.006
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2630**

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: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 23.06.2026



Arkitekttegnet etplansvilla i det efterspurgte Ø-kvarter

Her opleves den helt særlige atmosfære fra 1970'erne.

Højt beliggende & med kort afstand til både skole, daginstitutioner & indkøb.

Ejendommen fremstår i store træk oprindelig - kommende ejer må derfor påregne udgifter til modernisering.

Ejendommens indretning:

Adgang til boligen via indbydende entré i klassisk 70'er stil.

Adgang til rummelig & lys stue med udgang til sydvendt terrasse. Endvidere forældre-afdeling med stort soveværelse og badeværelse.

Fint køkken i åben forbindelse med alrum. Fra køkken adgang til børneafdelingen med 2 regulære værelser & badeværelse.

Tillige bryggers med direkte udgang til indkørsel.

Haven er højt beliggende & fremstår fint opvokset med både store træer og buske. Gode terrasseforhold mod både syd & vest.

Til ejendommen hører garage med integreret udhus & værksted.

Velindrettede, velplacerede rammer i Ø-kvarteret.

Velkommen til Anholtvej 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: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 23.06.2026



Adresse: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

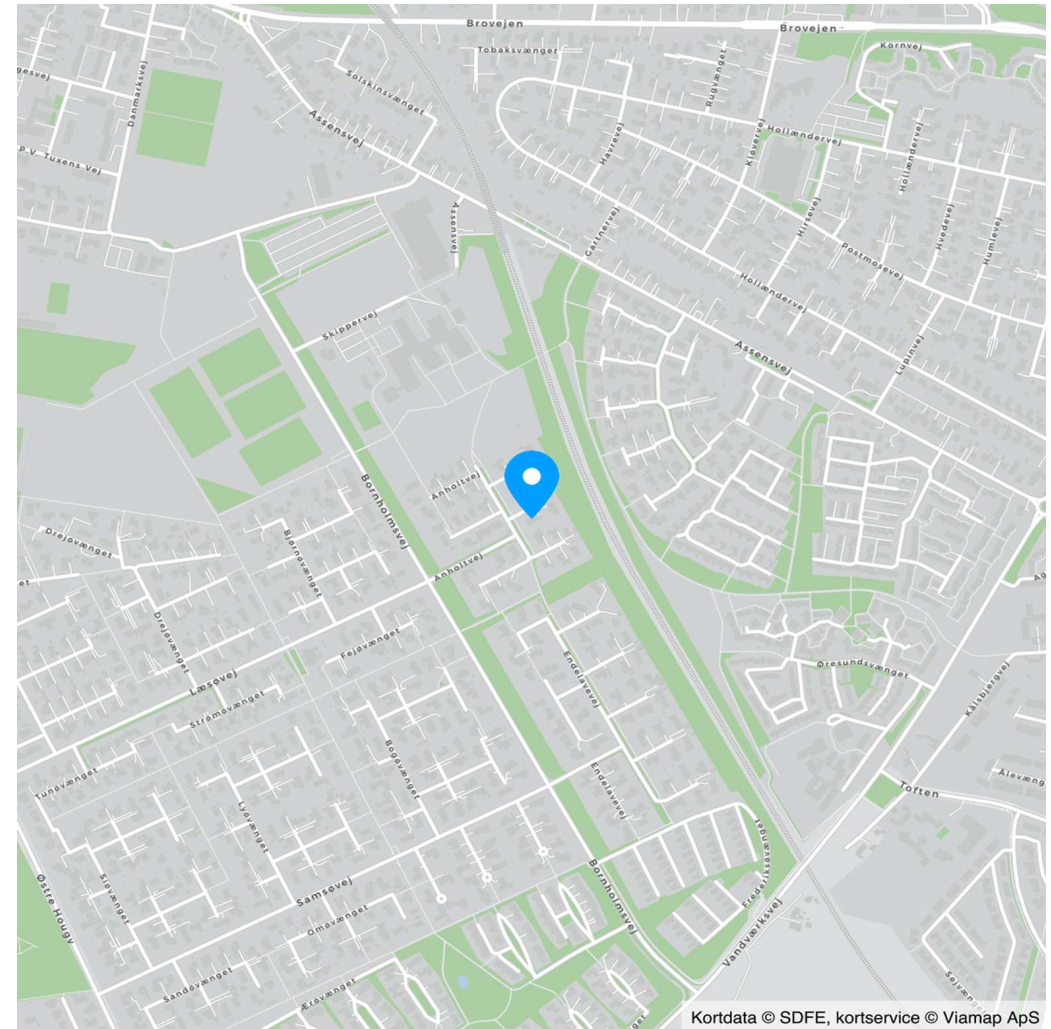
Dato: 23.06.2026



Adresse: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 23.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 5ha Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.: 3001098
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979

Arealer**

Grundareal: 1.006 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Carport: 36 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.907.000
Grundværdi: 957.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.525.600
Grundlag for grundskyld: 765.600

Tilbehør:

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

Komfur (Schott Ceran), Emhætte (Asko), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.05.1977 - Byplanvedtægt nr. 18,
- Nr. 2: 14.06.1979 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 4: 14.08.2025 - Deklaration om tilslutning til Fjernvarmen ved grønt Omstillingsbidrag

Planer

Kommuneplan B.01.11 - Ø-kvarteret, nord
Lokalplan 18 - Boligområde syd for Assensvej

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeforsyning:
Middelfart FJV, Ø-vængerne/Bornholmsvej/Østre Hougvej - Fjernvarme
Ejendommen er tilmeldt Varmemesterordning & Grøn Omstilling. Dette betyder at fjernvarmeunitten er på en leasingaftale. Middelfart Fjernvarme forestår al service af unitten. Dette betaler man et årligt beløb for (fremgår af salgsoptillingens ejerudgifter). Grøn Omstilling betyder, at indlæggelse af fjernvarme til ejendom er købt på 20 års afdragsordning som afregnes med 10 kr. inkl. moms pr. m² bolig årligt (fremgår af salgsoptillingens ejerudgifter).

Varmeforsyning (forbud):
Elvarme.

Spildevandsplan:

1.4 A2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Middelfart Kommune har udarbejdet ny spildevandsplan for perioden 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt ikke af listen over påvirkede ejendomme.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Dødsbo

Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1. Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en tilstandsrapport med tilhørende el-installationsrapport tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 19.350 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste årlige varmeforbrug (2025) ekskl. varmemesterordningen - kr. 11.664,70.

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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.781	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.206	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Varmemesterordning, 2026	kr.	2.700	I alt	kr.	2.218.117
Grønomstilling 2026	kr.	1.350			
Rottebekæmpelse	kr.	144	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.		
Husforsikringspræmie (2026)	kr.	5.725			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.266			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.966 md. / 143.592 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.723 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: Anholtvej 16, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-2630
Ejerudgift/md.: kr. 2.272

Dato: 23.06.2026

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. 528.000

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.