

REAL



Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	186
Kontant	1.675.000	Erhverv m ²	476
Ejerudgift	2.058	Grund m ²	4.933
Byggeår/ombygget	1949/1980	Energimærke	E

Sagsnr. **529-2676**

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: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026



Villa med stort værksted beliggende i Balslev

Fra ejendommen er der få km. ind til Ejby med alle dagligdagsfaciliteter.

Klassisk murstensvilla fra 1949 tilbygget i 1980. Her er masser af plads både inde som ude.

Til ejendommen hører stort værksted på 174m² samt yderligere 302m² lagerbygning.

Den næsten 5.000m² store grund skaber skønne rammer omkring ejendommen. Med store træer omkransende opleves haven særdeles ugeneret.

Ejendommens indretning i stueplan: Adgang via entré. Fint køkken med lille spiseplass. Endvidere adgang til ejendommens flotte stueforhold. Husets originale stue er indrettet som spisestue i åben forbindelse med pejsestue (tilbygning). Direkte udgang til terrasse & have fra såvel spisestue som pejsestue.

Endvidere gæstetoilet i stueplan.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til stort værelse (tidligere 2), mindre værelse samt rummeligt soveværelse med skabsvæg & udgang til svalegang. Endvidere fint badeværelse med god bruseniche & vask i arrangement.

Kælderen fremstår i ældre tidstypisk stand. Indretningen byder på repos, hvorfra der er adgang til 3 disp. rum samt vaskerum.

Til ejendommen hører 174m² værksted samt 302m² lagerbygninger. Her er virkelig plads til udfoldelse.

Haven fremstår nydeligt opvokset, udlagt i plæne, prydhave & omkranset af store træer.

Sjældent udbudte rammer i skønne omgivelser.

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: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026





Adresse: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026

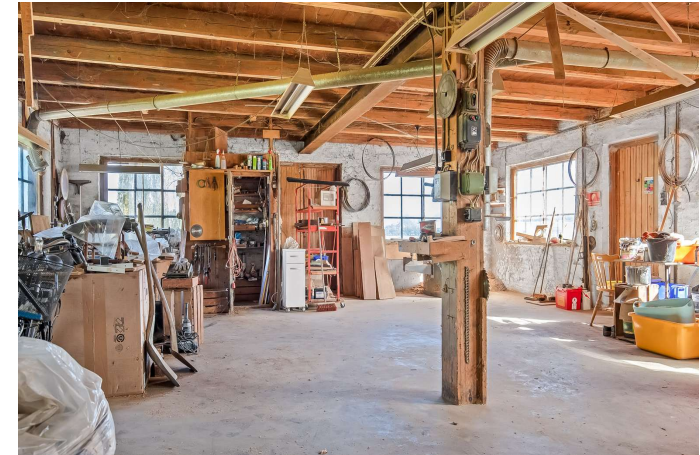




Adresse: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026



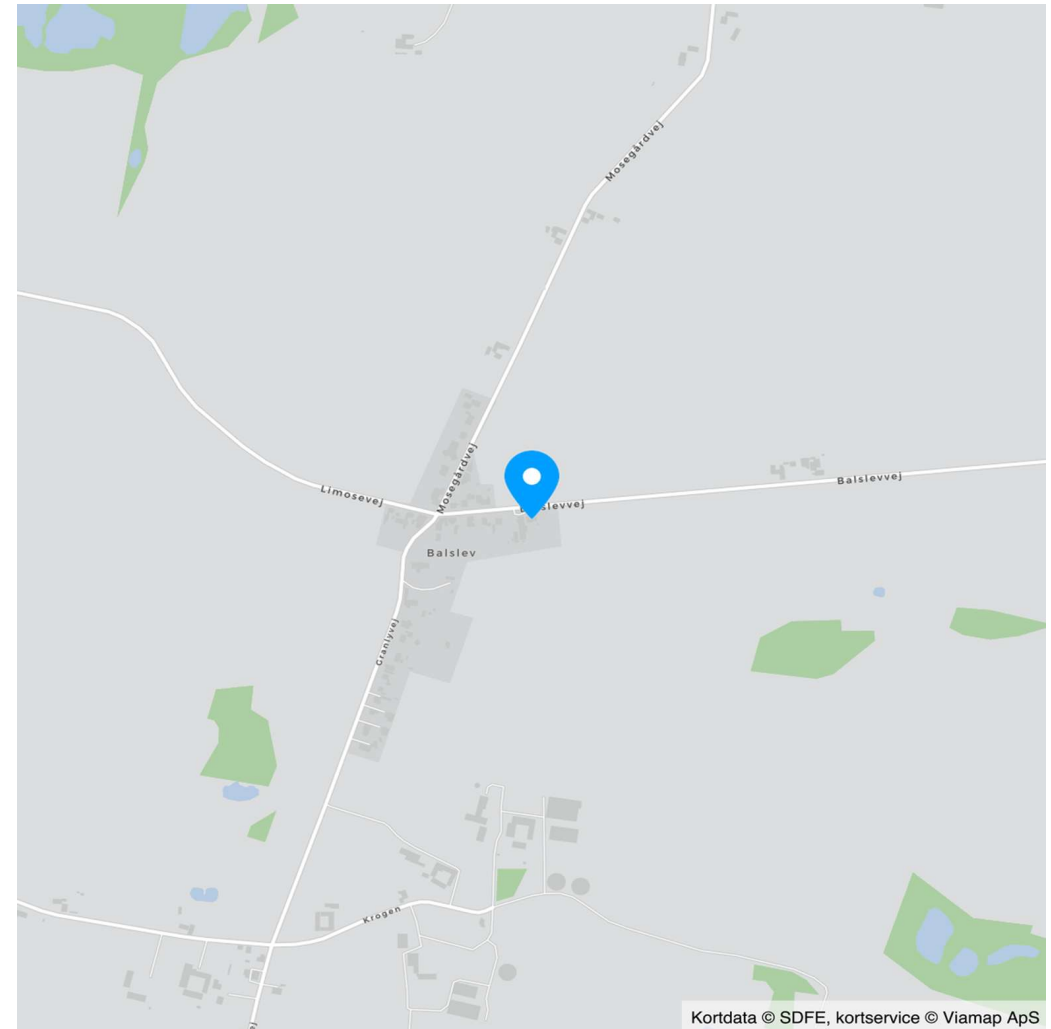
Adresse: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 160 Balslev By, Balslev m.fl.
BFE-nr.: 2699034
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1949/1980

Arealer**

Grundareal: 4.933 m²
Boligareal i alt: 186 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Erhvervsareal: 476 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. 2025
Ejendomsværdi: 1.288.000
Grundværdi: 408.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.030.400
Grundlag for grundskyld: 326.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.01.1937 - Dok om byggelinier mv, se tillige akt B39,, Vedr 16L,16O
- Nr. 2: 29.07.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 18.06.1964 - Dok om afvanding af Balslev Mose, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 16L, 16O
- Nr. 4: 26.06.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 6H, 12A
- Nr. 5: 04.12.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 09.10.1965 - Dok om gadebelysningen mv, Om resp se akt
- Nr. 7: 29.11.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 16S

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan:
212.2 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
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>

Kirkebyggelinje:
Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

De i køkkenet tilstedeværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.500 Forbrug: 8 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs med indsats

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Pejseindsats produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 E



Adresse: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.255	Kontantpris	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	2.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	248	I alt	kr.	1.699.450
Skorstensfejning 2026	kr.	665			
Bygningsforsikringspræmie	kr.	12.068			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.694			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.237 md. / 110.846 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.380 md. / 88.564 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: Balslevvej 44, Balslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 529-2676
Ejerudgift/md.: kr. 2.058

Dato: 06.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 300.000
Nr. 9: hovedstol kr. 312.000
Nr. 10: hovedstol kr. 45.000
Nr. 11: hovedstol kr. 471.000

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.