



REAL

Frederiksgade 1, 5500 Middelfart

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 127 |
| Kontant | 1.895.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 1.707 | Grund m ² | 306 |
| Byggeår | 1877 | Energimærke | E |

Sagsnr. **529-2646**

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: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 09.04.2026



Indflytningsklar, fritliggende villa i centrum af Middelfart

Ejendommen er beliggende på én af byens helt centralt placerede gader - herfra er der gåafstand til alle dagligdagsfaciliteter samt gågade & havnepromenaden.

Ejendommen fremstår generelt i rigtig flot stand - klar til indflytning.

Ejendommens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via entré. Fra entré adgang til rummeligt køkken med god spiseplads. Endvidere lys & indbydende stue.

Baggang/bryggers med udgang til gårdhavemiljø. Endvidere fint badeværelse med videre adgang til disp. rum.

1. salen er indrettet med repos, fin stue med kvist samt 2 regulære værelser.

Grunden er udlagt i flisebelagt gårdmiljø og parkeringsmuligheder (utinglyst adgangsforhold).

Til ejendommen hører endvidere fint udhus.

Indflytningsklar villa i hjertet af Middelfart.

Velkommen til Frederiksgade 1.

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: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 09.04.2026





Adresse: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

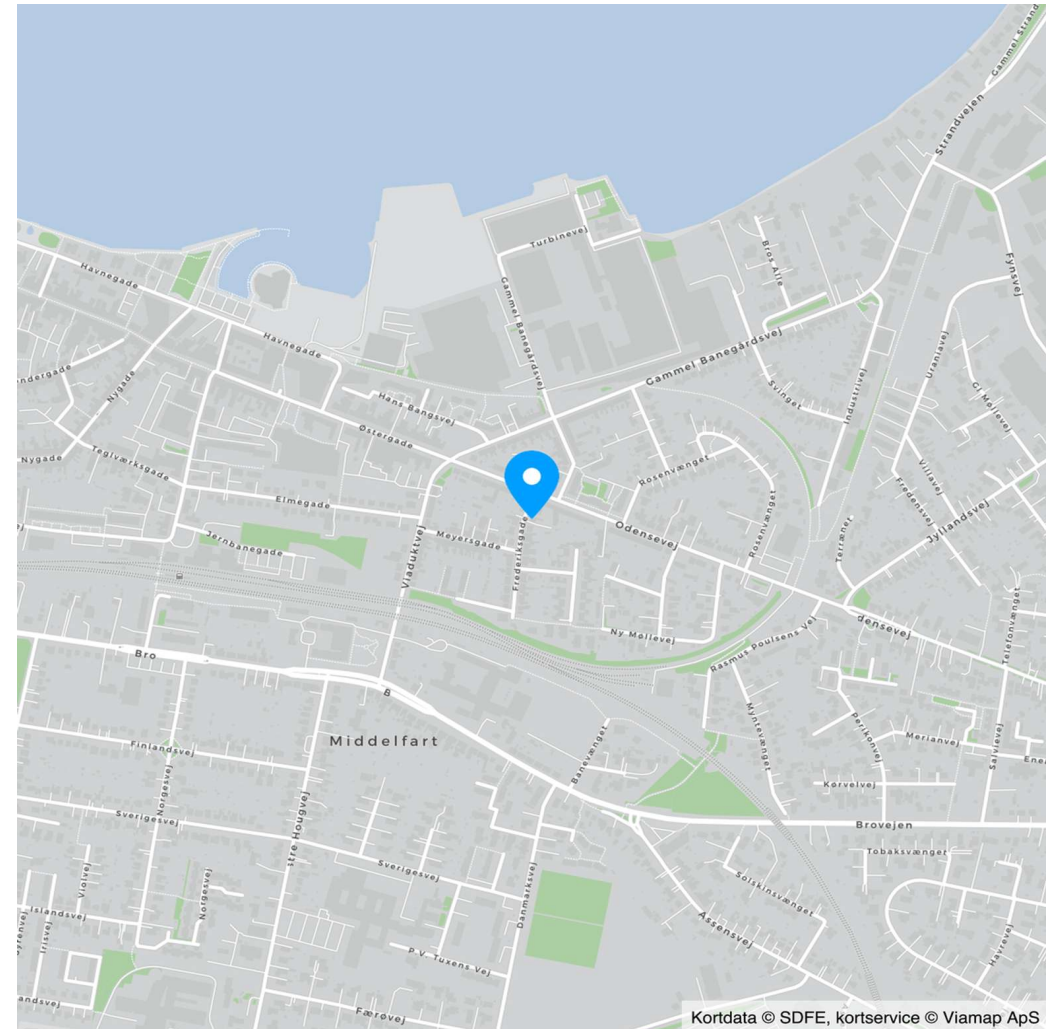
Dato: 09.04.2026



Adresse: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 09.04.2026





Adresse: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 11cx Middelfart Markjorder
BFE-nr.: 5450044
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.783.000
Grundværdi: 830.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.426.400
Grundlag for grundskyld: 664.000

Arealer**

Grundareal: 306 m²
Boligareal i alt: 127 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 15 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: 06.07.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan B.00.15 - Gl. Banegårdsvej-Odensevej

Anvendelsesbegrænsninger

Bevaringsværdi:
6.

Spildevandsplan:

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

Varmeforsyning:

Fjernvarme - Middelfart FJV, Sygehus/Station/Havnegade

Varmeforsyning (forbud):

Elvarme - middelfart 6 fjv

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (AEG), Køleskab (Grundig), Emhætte (Ukendt), Komfur (Electrolux, Induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.735 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbrug jf. energimærke: 26.160 kWh til kr. 21.500 årligt.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Arealafvigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: ca. 11m² udhus i forlængelse af baghuset.

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 E



Adresse: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

Dato: 09.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|---------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.275 | Kontantpris | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.515 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.250 |
| Renovation | kr. | 4.238 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067 |
| Husforsikringspræmie 2026 | kr. | 4.350 | I alt | kr. | 1.916.317 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 106 | | | |
| | | | 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. | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 20.484 | | | |

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: Frederiksgade 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 529-2646
Ejerudgift/md.: kr. 1.707

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:

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.