

REAL



Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	210
Kontant	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.879	Grund m ²	1.292
Byggeår	1890	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2491**

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: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 28.05.2026



Rummelig og flot renoveret villa med kort afstand til alle dagligdagsfaciliteter

Beliggende i Baaring/Asperup, hvor der er kort og nem adgang til indkøb, skole, daginstitutioner og sport.

Ejendommen fremstår i utrolig flot og sjælfuld stand - Tillige energivenlig bolig med stort solcelleanlæg (batteri).

Til ejendommen hører endvidere enhver handyman drøm - 135m² fritliggende, opvarmet garageanlæg samt 37m² udhus/fyrrum. I alt 172m² garage/udhus/værksted. Her er virkelig plads til at boltre sig på.

Villaens indretning i stueplan:

Rummelig entré med trappe til 1. salen samt adgang til fint gæstetoilet.

Køkken i åben forbindelse med stue. God spiseplads. Indbydende stueforhold med udgang til terrasse. Flotte, synlige bjælker pryder stuen. Endvidere brændeovn fra 2020.

Regulært værelse med plankegulv samt fint bryggers med god bord- & skabsplads. Endvidere stort badeværelse med god bruseniche & badekar.

1. salen er indrettet med stort repos/opholdsstue, hvorfra der er adgang til gavlværelse, toilet samt yderligere 2 værelser.

Nydeligt anlagt haveanlæg med både prydhave & frugttræer.

Det tilhørende garageanlæg består af selve den højloftede, dobbelt garagedel, stort depotrum, disp. rum indrettet som gildesal med bar samt yderligere et disp. rum.

Endvidere et regulært udhus med nyere træpillefyfyr.

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: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

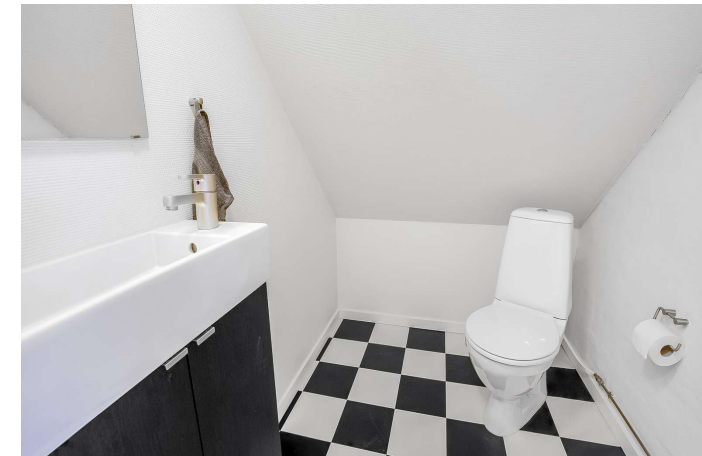
Dato: 28.05.2026



Adresse: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 28.05.2026



Adresse: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

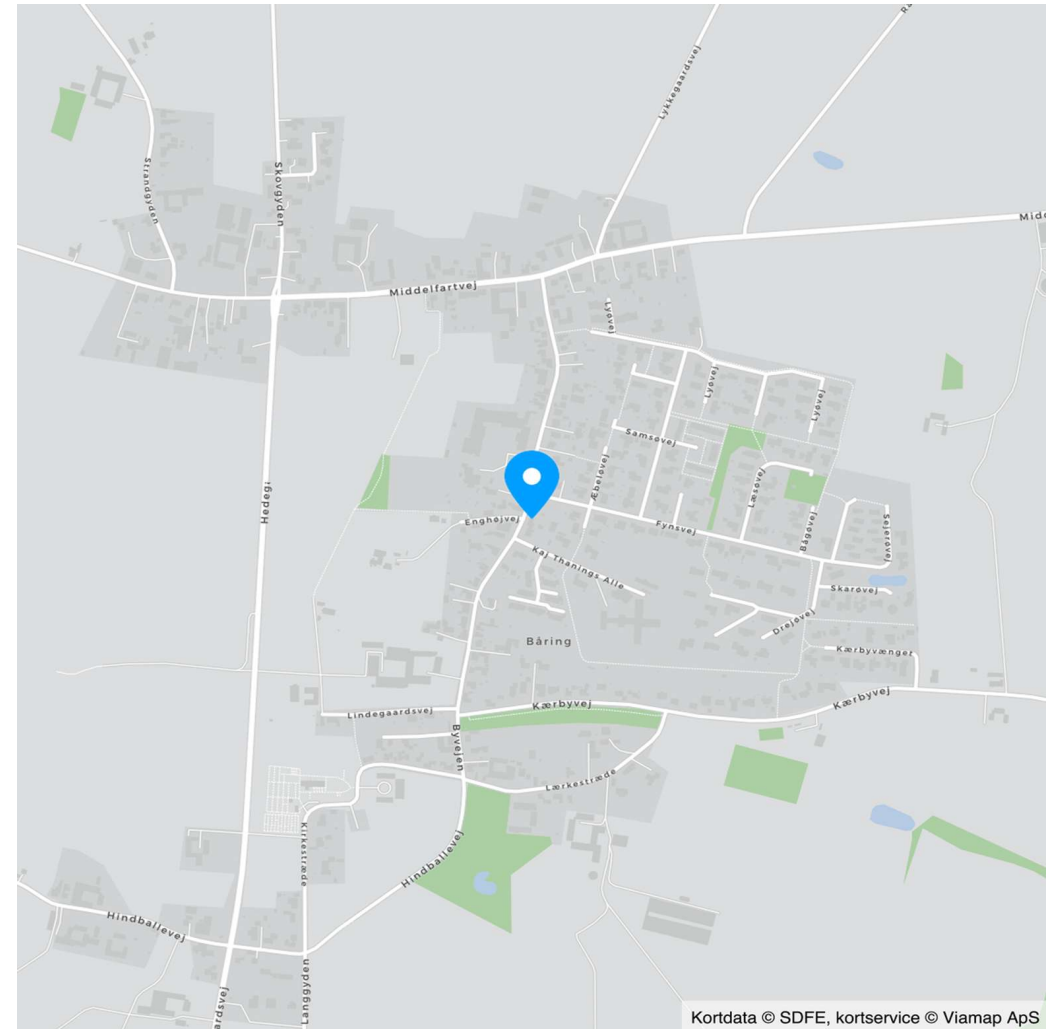
Dato: 28.05.2026



Adresse: Byvejen 34, Baring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 28.05.2026





Adresse: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 96b Båring By, Asperup
BFE-nr.: 2698875
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1890

Arealer**

Grundareal: 1.292 m²
Bolgareal i alt: 210 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 7 m²
Indbygget carport: 20 m²
Udhus: 37 m²
Carport: 135 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.380.000
Grundværdi: 501.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.104.000
Grundlag for grundskyld: 400.800

** 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: 16.03.1908 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 28.12.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 27.04.1937 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan C.04.01 - Byvejen

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan:
104.19 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt ændring af kloakering - Ja - overfladevandskloakeret (der afledes kun overfladevand)
Årstal for planlagt ændring ikrafttrædelse 2040.

Varmeforsyning:

Varmeplan Middelfart 2022 - Middelfart FJV, Båring-Asperup - Fjernvarme
Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028.

Varmeforsyning (forbud):

Elvarme.

Tilbehør:

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

Køleskab af mrk. LG, opvaskemaskine af mrk. LG, gaskomfur af mrk. Smeg (kogezone delvist defekt) samt emhætte af mrk. Elica. 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 brugsspør må forventes. Følgende løsøre medfølger IKKE: Vaskemaskine, tørretumbler samt skabsfryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring - en del af Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke svampe-, råd- og insektskade der opstår i, eller udbreder sig fra: Overdækning på 20 kvm, Garage/Hobbyrum på 135 kvm og Fyrrum/Udhus på 37 kvm.
Forsikringen dækker ikke Vandskade Plus i: Overdækning på 20 kvm, Garage/Hobbyrum på 135 kvm og Fyrrum/Udhus på 37 kvm.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 3 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årlige varmeforbrug udgør ca. 10 tons svarende til ca. kr. 23.500.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:
Ejendomsværdi: Kr. 1.394.000
Grundværdi: Kr. 484.000

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.

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.

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

Arealafvigelser: Af ejendommens BBR fremgår der en kælder på 7m². Sælger har ikke kendskab til eksistensen af en sådan kælder & har ikke kunne lokalisere en evt. placering af denne på matriklen.



Adresse: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.630	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	2.725	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Skorstensfejning	kr.	1.443	I alt	kr.	2.525.782
Rottebekæmpelse	kr.	199			
Husforsikring	kr.	8.196	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.	22.554			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.728 md. / 164.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.969 md. / 131.629 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: Byvejen 34, Baaring, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2491
Ejerudgift/md.: kr. 1.879

Dato: 28.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.530.800
Nr. 5: hovedstol kr. 12.000
Nr. 6: hovedstol kr. 359.000
Nr. 7: hovedstol kr. 212.000
Nr. 8: hovedstol kr. 20.200

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.