

REAL



Elmegade 21, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	101
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.471	Grund m2	152
Byggear	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2442**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Meget centralt beliggende byejendom

Fritliggende villa med udnyttet 1. sal og kælder i klassisk muremesterstil. Beliggende i gåafstand af alle byens faciliteter inkl. skov, vand og banegård.

For kommende ejer er her en rigtig fin villa, som med meget små justeringer fremstår fuldkommen indflytningsklar. Fine vinduer. Toilet i stueplan og badeværelse med gulvvarme i kælderen. Tilhørende gårdhave/terrasse.

Indretning:

Entre med fint trappeløb til 1. sal og med adgang til pænt og praktisk gæstetoilet. Ældre, men fint funktionelt køkken med direkte adgang til stor, lys stue med trægulv.

1. salen er indrettet med stort soveværelse samt yderligere to regulære værelser. Det ene med gennemgang.

Kælderen fremstår med fin loftshøjde (195-200cm) og kældertørt klima. I kælderen finder du et fint badeværelse med brus og gulvvarme. Dertil vaskerum og to gode disponible rum.

På den nord/vestvendte facade forefindes en stor, fin terrasse til de gode sommeraftener.

Velkommen til bymidten - velkommen til Elmegade 21 i Middelfart.

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: Daniel Andersen

Adresse: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

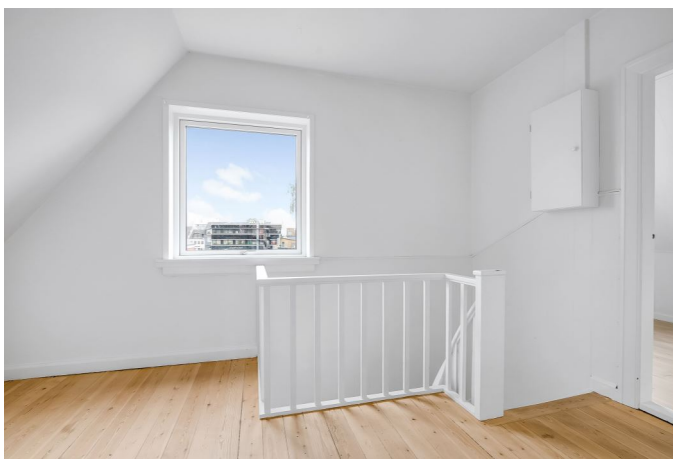
Dato: 31.01.2026



Adresse: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

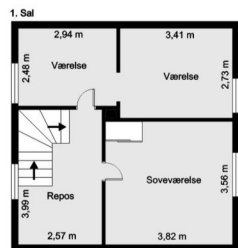
Dato: 31.01.2026



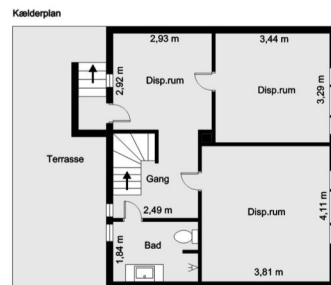
Adresse: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	7 nn Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	5449288
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.457.000 kr.
Grundværdi:	504.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.165.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	403.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	152 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	43 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	58 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.00.13 - Elmegade-Viaduktvej
C.00.09 - Østergade - Elmegade
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: 21, Karreen mellem Østergade og Elmegade

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 7

Spildevandsplan: 1.1A7

Varmeforsyning: Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.01.1937 lbnr. 901877-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 06.07.1965 lbnr. 4049-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 40_C_112
Nr. 3 lyst d. 09.08.1977 lbnr. 9905-40 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 21 Filnavn: 40_A_262

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseseab af mrk. Zanussi, opvaskemaskine af mrk. Zanussi, Komfur af mrk. Gram, emhætte af mrk. Zanussi.
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.



Adresse: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Tilbud kan rekvireres ved Ejendomsmægler.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Howden Forsikringsagentur A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug: 28.740,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.341.000
Grundværdi: Kr. 447.000

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.

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.

Olietank: Jf. BBR-ejermeddelelsen er der på ejendommen en afblændet olietank.



Adresse: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.945	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.742	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	4.509	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.516.026
Rottebekæmpelse	kr.	98			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.653

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.063 md./ 96.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.552 md./ 78.627 år v/24,90%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Elmegade 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2442
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.