



REAL

Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	395.000	Erhverv m ²	350
Ejerudgift	1.702	Grund m ²	4.021
Byggeår	1875		

Sagsnr. **529-2691**

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: Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 529-2691
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 06.09.2026



Ejendom med 4.021m² grund i landlige omgivelser

Beliggende for enden af fælles, privat grusvej - og omkranset af marker.

Fra ejendommen er der kort afstand til Middelfart by, hvor alle dagligdags-faciliteter forefindes. Endvidere kort afstand til motorvejstilkørsel.

Ejendommens bygninger fremstår generelt i meget dårlig stand. Der må påregnes udgifter til nedrivning af hele eller dele af bygningerne.

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.

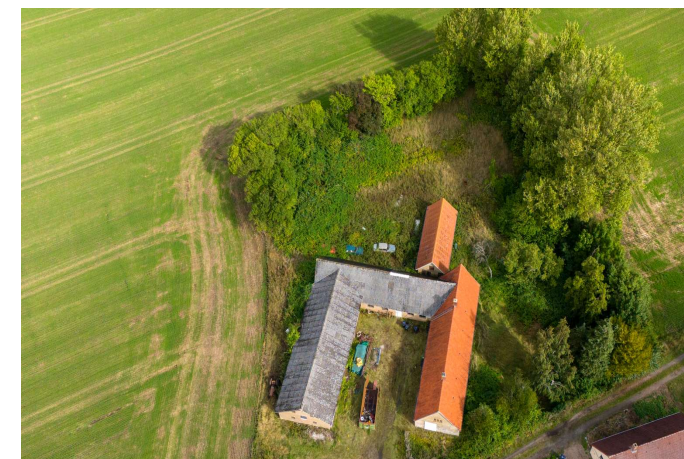
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 529-2691
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 06.09.2026



Adresse: Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 529-2691
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 06.09.2026





Adresse: Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 529-2691
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 8a Voldby By, Kauslunde
BFE-nr.: 3002711
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1875

Arealer**

Grundareal: 4.021 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 350 m²
Udhus: 60 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.166.000
Grundværdi: 491.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 932.800
Grundlag for grundskyld: 392.800

** 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

Ingen

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Bevaringsværdi
Stuehus - 6.
Lader - 8.

Spildevandsplan:

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+>

Vandforsyning: Egen boring/brønd

Ejendommen forsynes med vand fra egen boring/brønd. Den pågældende brønds konkrete tilstand eller vandkvalitet kendes ikke. Jf. korrespondance med Trefor Vand, som generelt leverer vand til området, ligger der et gammelt vandstik ved skel fra 1960'erne. Trefor Vand anbefaler - henset til vandstikkets alder - at der føres nyt rør til skel på samme placering. Pris herfor kr. 16.625 inkl. moms. Endvidere skal køber påregne kr. 16.000 inkl. moms for målerrettigheden (tilslutningsafgift). Alle arbejder på egen grund er tillige grundejers opgave, ansvar & regning at få etableret.

Tilbehør:

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

Ejendommen overtages med det på overtagelsesdagen tilbageværende indbo, løsøre, effekter, materialer m.v. Indbo, løsøre m.v. overtages som beset & uden garanti for funktionalitet af nogen art.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 529-2691
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: For Bygning nr. 4 gælder:

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at værksted alene anvendes i forbindelse med virksomhedens landbrugsproduktion.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 529-2691
 Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.757	Kontantpris	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	2.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Renovation	kr.	4.238	I alt	kr.	399.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	257			
Skorstensfejning 2026	kr.	528			
Ordinær tømning og statsafgift nedsivningsanlæg 2026	kr.	1.423			
Bygningsforsikringspræmie 2026	kr.	6.554			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.427			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.220 md. / 26.644 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.773 md. / 21.277 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Margårdvej 4, Voldby Mark, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 529-2691
Ejerudgift/md.: kr. 1.702

Dato: 06.09.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.

Ejendom til nedrivning

Ejendommens stuehus & lade bygninger fremstår generelt i en sådan tilstand, at køber må forvente udgifter til nedrivning af hele eller dele af bygningerne. På baggrund heraf, er der ikke udarbejdet energimærke på ejendommens stuehus.

Overjordiske olietanke

Der forefindes 2 stk. overjordiske olietanke på ejendommen. Tankenes alder er ubekendt, ligesom ingen af de 2 tanke fremgår af BBR.

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.

Dødsbo

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen sælges som dødsbo med dertilhørende sædvanlig ansvarsfraskrivelse.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.