



REAL

Søndergade 80, 5500 Middelfart

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	136
Kontant	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.185	Grund m ²	392
Byggeår/ombygget	1890/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2756**

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: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 24.08.2026



Indflytningsklart byhus med parkering & garage

Her udbydes nogle utroligt sjældne rammer i Middelfarts gl bydel.

Rummeligt byhus med skøn gårdhave & have - hertil parkering på egen grund & sågar garage.

Fra ejendommen er der 2 min. gang til gågaden, havnepromenade m.v.

Ejendommens indretning i stueplan:

Præsentabel entré med trappeforløb til 1. salen. Adgang til fint badeværelse fra 2004.

Endvidere lyst & indbydende køkken i åben forbindelse med alrum/stue. Tillige direkte udgang til skønt gårdhavemiljø.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til kontor, 2 store værelser, hvoraf det ene er med videre adgang til yderligere et værelse (oplagt til walk-in closet). Tillige adgang fra repos til fint badeværelse.

Haven fremstår flot opvokset & opdelt i en skøn, ugeneret gårdhave samt nydelig prydhave.

Et af ejendommens helt store aktiver ligger i den tilhørende garage & værksted. Her får man 26m² garage & hele 42m² værksted indrettet med bl.a. bryggers/grovkøkken.

Sjældent udbudte rammer på helt central placering i Middelfart

Velkommen til Søndergade 80.

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.

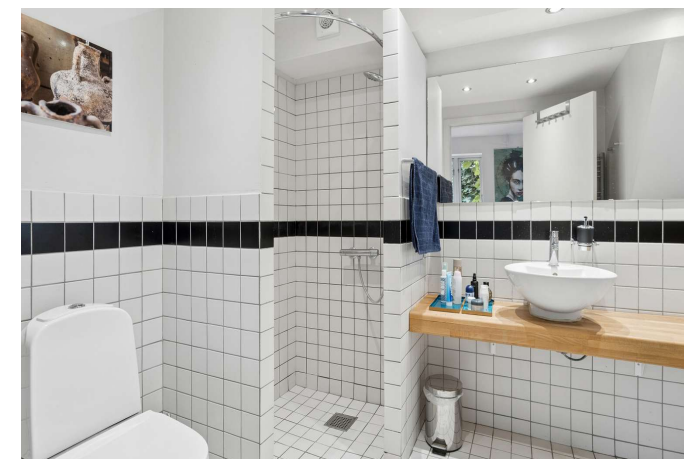
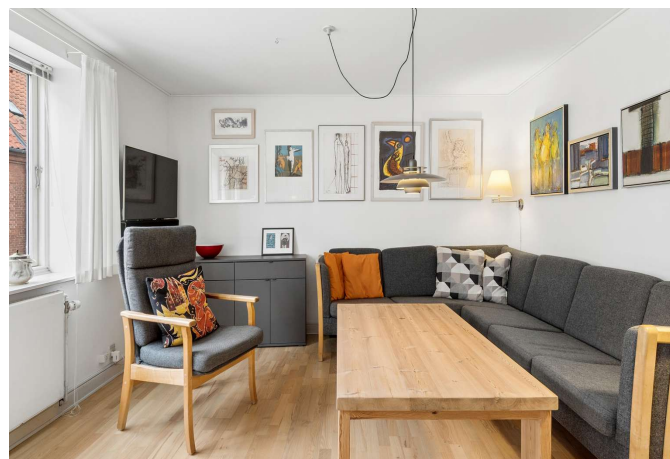
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

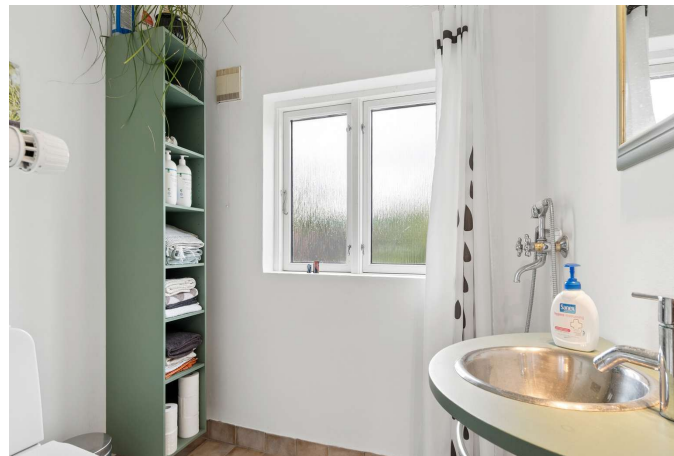
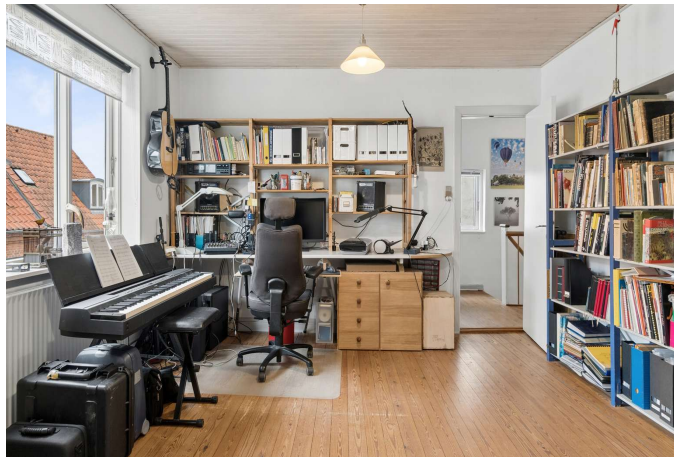
Dato: 24.08.2026



Adresse: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

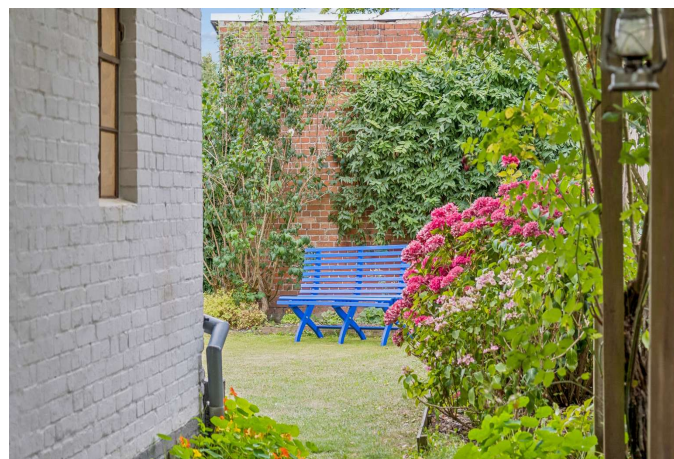
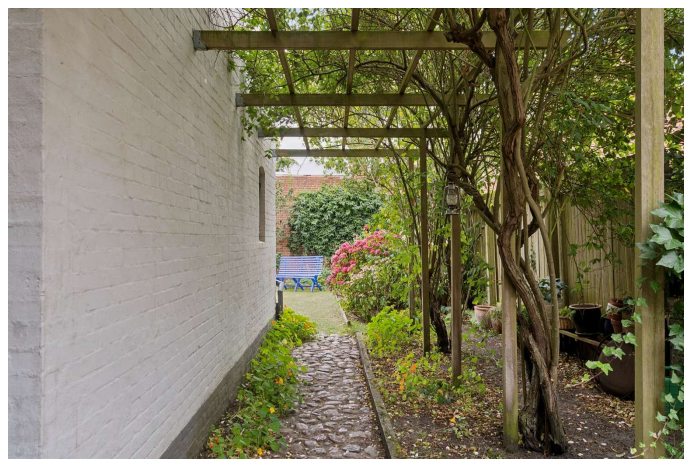
Dato: 24.08.2026



Adresse: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 24.08.2026



Adresse: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

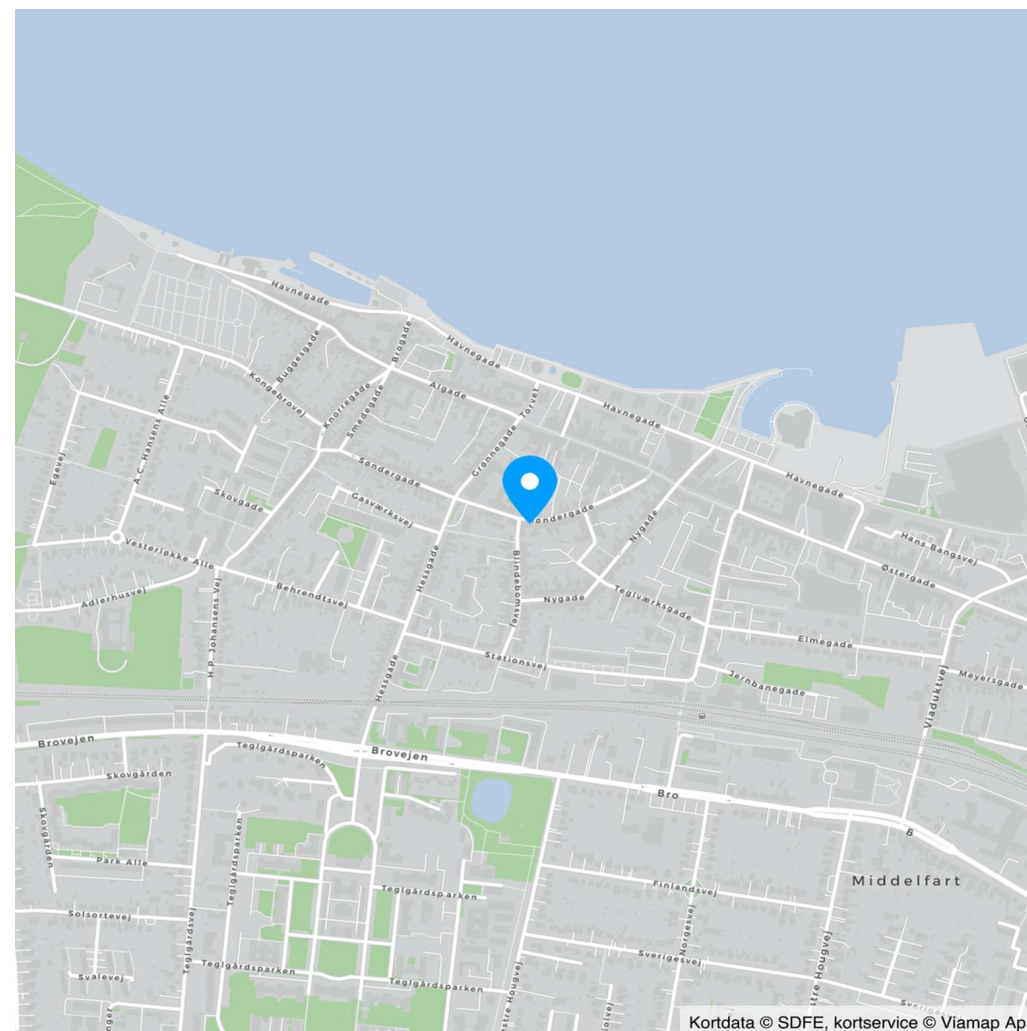
Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 24.08.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 333b Middelfart Bygrunde
BFE-nr.: 5448440
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1890/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.296.000
Grundværdi: 1.101.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.836.800
Grundlag for grundskyld: 880.800

Arealer**

Grundareal: 392 m²
Boligareal i alt: 136 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 42 m²
Udhus: 26 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: 25.11.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 09.08.1977 - Byplanvedtægt nr. 19
- Nr. 3: 19.06.1996 - Lokalplan nr. 23.16

Planer

Kommuneplan C.00.07 - Nygade-Søndergade
Lokalplan 19 - Karreen mellem Søndergade og Nygade
Lokalplan 23.16 - Bevaring af Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus: Bevaringsværdi: 8

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.1A5
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>

Varmeforsyning: Fjernvarme

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Asko), Emhætte (Siemens), Køleskab (Liebherr), Komfur (Electrolux), Fryser (af ældre dato),
Vaskemaskine (af ældre dato)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring
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 der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 der forefindes en 11m² kælder med adgang fra køkkenet. Kælderen fremgår ikke af BBR, men formodes at være original/fra ejendommens opførelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.441 Forbrug: 11.955 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.368	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation 2026	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	126	I alt	kr.	3.225.050
Husforsikringspræmie 2026, ansl.	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.221			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.482 md. / 209.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.969 md. / 167.632 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: 31.07.2026

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: Søndergade 80, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2756
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 24.08.2026

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. 1.439.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000
Nr. 6: hovedstol kr. 532.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.