

REAL



## Assensvej 21, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>185</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.036</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>583</b>
Byggeår/ombygget	<b>1910/1981</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **529-2618**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://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: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026



### Centralt beliggende ejendom med masser af plads

Nu udbydes en spændende og pænt vedligeholdt ejendom med særlige muligheder.

I dag anvendes en god del af ejendommen som galleri, men mulighederne er mange. Her er masser af lys og rigtig gode rammer for udstilling. Hertil forefindes stort, orangeri med direkte adgang fra boligen.

Selve boligen byder bl.a. på 4 værelser og 2 bad. Dertil mulighed for etablering af stort køkken/alrum.

Fra ejendommen har du kort afstand til bymidte, indkøb, skole, sport og banegård.

Velkommen til Assensvej 21

### Indretning:

Entre med trappe til 1. salen og med adgang til to stuer med trægulv. Ældre køkken i direkte forbindelse med stuerne.

To værelser samt baggang med nedgang til gælder og udgang til gårdhave. Stort, lyst galleri i målene 8 x 6,3m.

Bryggers med adgang til to ældre badeværelser. Hertil adgang til det store orangeri, som kun Søren Vester kan matche.

**1. salen** er indrettet med repos samt to store værelser med loft ført til kip og pænt parketgulv

**Kælderen** rummer to gode disponible rum, stort værksted samt installationskælder.

Haven er primært udlagt i plæne og terrasse.

### 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: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026

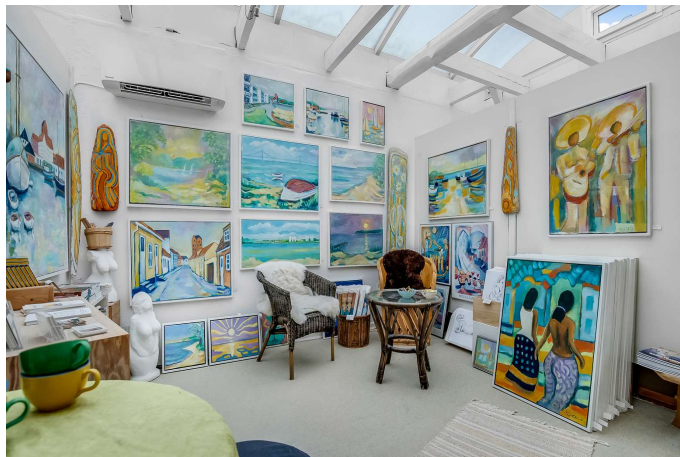
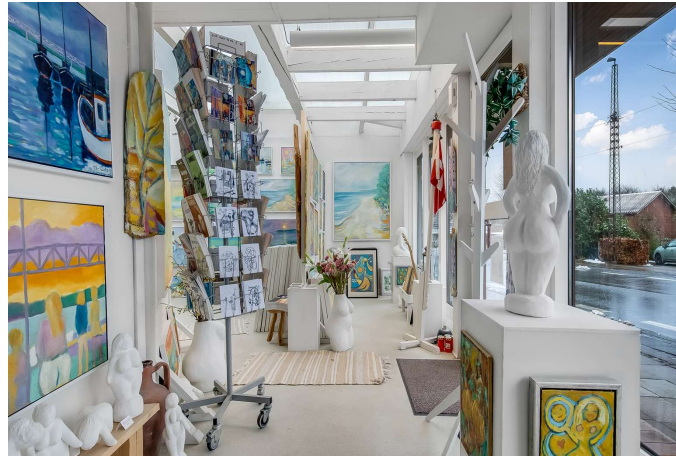




Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

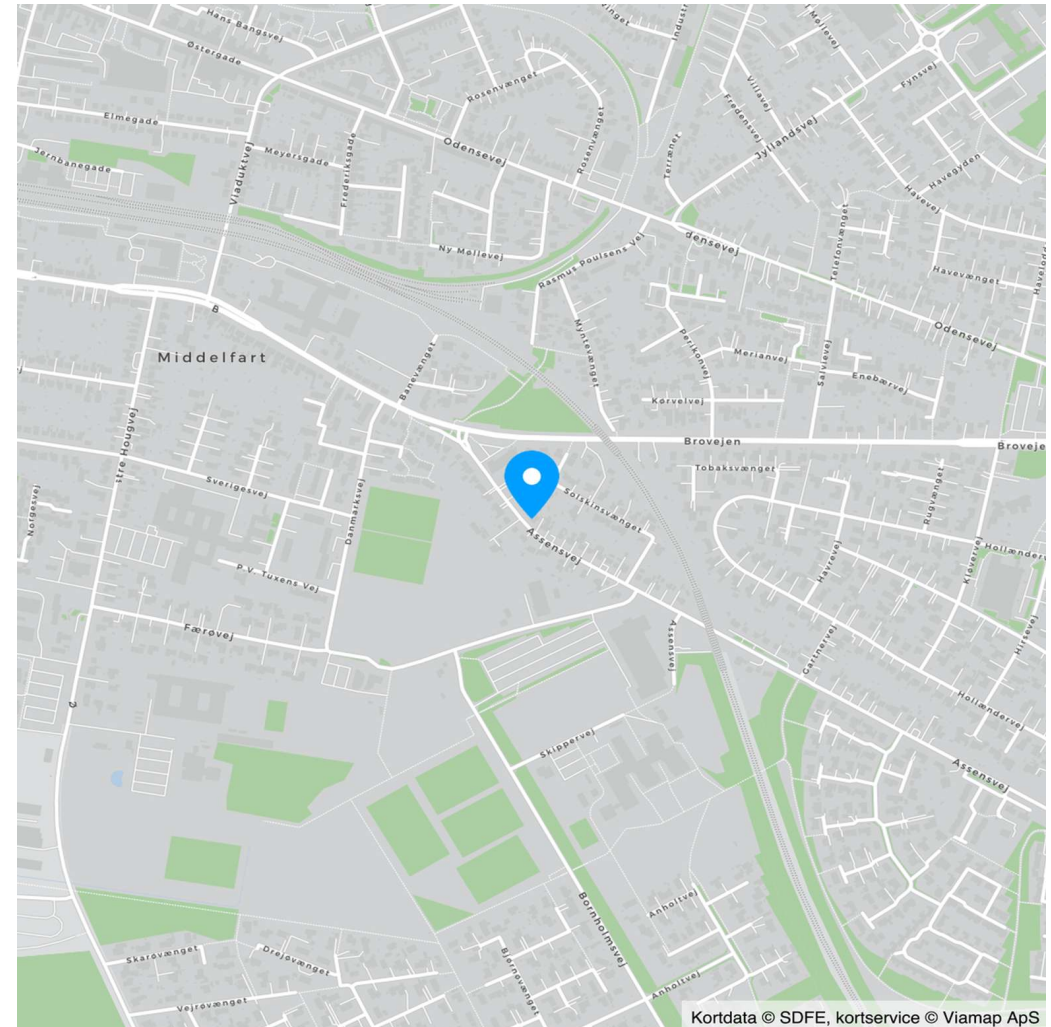
Dato: 31.05.2026



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 30m Middelfart Markjorder  
BFE-nr.: 5451079  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1910/1981

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.028.000  
Grundværdi: 580.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.622.400  
Grundlag for grundskyld: 464.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 583 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 185 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 80 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 43 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.01.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan BE.01.10 - Brovejen, Assensvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Fredningsstatus:  
Bevaringsværdi 0

Spildevandsplan:

Kloakopland - 1.1A11

Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune. Denne er i høring. Nærværende ejendom fremgår på listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Grundejere skal for egen regning separere tag- og overfladevand fra spildevand indenfor grundgrænsen og tilslutte sig de nye kloakstik.

Middelfart Spildevand A/S separerer hovedkloakken og leverer nye kloakstik til de berørte grundejere.

Projektet forventes udført i perioden 2026-2031.

Varmeforsyning:

Fjernvarme

2 matrikler:

Ejendommen består af 2 matrikler

Matr.nr.: 30m, Middelfart Markjorder, areal 323m<sup>2</sup>

Matr. nr. 15f, Skrillinge By, Kaulsunde, areal 260m<sup>2</sup>

Tilbehør:

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

Keramisk komfur af mrk. Voss, emhætte af mrk Voss, køleskab af mrk. Blomberg. 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Undersøges

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.396 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgift udgør fjernvarme kr. 18.668 og elektricitet kr. 4.728.

Sælgers seneste årlige fjernvarmeforbrug 2024, kr. 25.684,34.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.274	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.155	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	145	I alt	kr.	1.614.450
Husforsikring, anslået	kr.	8.500	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.	24.434			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.036 md. / 84.436 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: Assensvej 21, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 31.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.112.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 541.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.