

REAL



Hollændervej 152, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.181	Grund m2	760
Byggear	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **529-1542**

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: Hollændervej 152, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-1542
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 04.07.2025



Beskrivelse:

Villa i forskudte plan beliggende i det eftertragtede Hollænderkvarter

Kort afstand til skole, daginstitution & indkøb. Ejendommen fremstår flot vedligeholdt & med bl.a. nyt Kvik køkken i 2015.

Her er fremragende rammer for børnefamilien med sine 3 regulære værelser, 2 badeværelser, gode stueforhold og kælder i virkelig pæn stand. Til ejendommen hører endvidere 42m² garage med direkte adgang fra bryggers.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via indbydende entré. Trappeløb med op- & nedgang til hhv. øvre plan & kælder.

Nydeligt køkken med integrerede hårde hvidevarer. Spisestue med udgang til terrasse.

Fra spisestue & entré er der endvidere adgang til storslåede stueforhold med forsænket stue & direkte udgang til skøn, overdækket terrasse. Hertil regulært værelse ligeledes med udgang til terrasse.

Øvre plan byder på repos med adgang til fint værelse, soveværelse med skabsvæg samt nydeligt badeværelse med bruseniche & vask i arrangement.

Kælderen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til stort disp. rum med skabsvæg, badeværelse med stor bruseniche & vask i arrangement samt fint bryggers med direkte udgang til garage.

Haven fremstår flot opvokset med store træer, smukke bede & et væld af gode terrasser og solkroge.

Velholdte, velindrettede rammer i Hollænderkvarteret.

Velkommen til Hollændervej 152.

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.

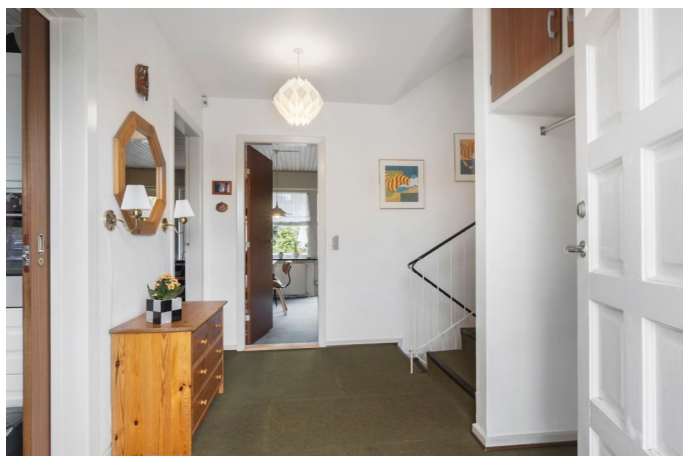
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Jespersen

Adresse: Hollændervej 152, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-1542
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 04.07.2025



Adresse: Hollændervej 152, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-1542
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 04.07.2025





Adresse: Hollændervej 152, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-1542
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 04.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	6 fg Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3001380
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.808.000 kr.
Grundværdi:	610.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.446.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	488.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	760 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	147 m ²
Kælderareal:	30 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
- heraf Garage	42 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.01.18 - Hollænderkvarteret
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

28.03 - Boligområde ved Brovejen og Vandværksvej i Middelfart

Spildevandsplan:

1.1A11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Jyllandsvej/Brovejen/Assensvej - Fjernvarme

Varmeforsyning (forbud):

middelfart 5 fjv - Elvarme.

Fjernvarme / Varmemesterordning

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning. Dette betyder, at fjernvarmeenheden er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af enheden. Der betales et månedligt beløb for denne aftale. Bemærk jf. vedtægter kan beløb indekssreguleres. Køber kan læse mere om ordningen her:
<https://www.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Udgift til varmemesterordning er medtaget i ejerudgift.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1966 lbnr. 1144-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 08.07.1966 lbnr. 3681-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 10.06.1969 lbnr. 3670-40 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om vej mv

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab af mrk. Siemens, emhætte af mrk. Thermex, komfur af mrk. AEG, indbygningsovn af mrk. Voss & opvaskemaskine.
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som besat.
Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor må forventes.
Følgende løsøre medfølger ikke: Vaskemaskine, tørretumbler & robotplæneklipper.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hollændervej 152, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-1542
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 04.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ved skade p d»re, vinduer og facadepartier glder der 1/3 egenbetaling af den samlede skadeudgift.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.758.000

Grundværdi: Kr. 555.000

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.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003. Køber skal senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge brændeovn/pejseindsatsen, og indberette dette til Miljøstyrelsen.

Nedgravet olietank: Der forefindes en nedgravet olietank på ejendommen. Jf. note i BBR er tanken bundsuget & afblændet i April 2008.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum (2024) kr. 22.969,13 - inkl. omkostninger til varmestyring.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hollændervej 152, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-1542
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 04.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.377	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	3.318	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	7.611	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.321.247
Skorstensfejning	kr.	657			
Rottebekæmpelse	kr.	153			
Varmemesterordning 2025	kr.	2.700			

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

26.176

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.606 md./ 151.268 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.048 md./ 120.578 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 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: 03.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hollændervej 152, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 529-1542
Ejerudgift/md.: kr. 2.181

Dato: 04.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.