



REAL

## Fasanvej 14, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>144</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.800</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår/ombygget	<b>1961/1970</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **529-2629**

**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: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.03.2026



### Velbeliggende etplansvilla i det efterspurgte Fuglekvarter

Området kendetegnes bl.a. ved få minutters gang til vandet & skoven. Endvidere indkøb, gågade, skole m.v. indenfor kort afstand.

Ejendommen fremstår originalt med den helt særlige atmosfære og autenticitet, man kun finder fra 1960'erne.

#### Villaens indretning:

Adgang via rummelig entré. Køkken med videre adgang til stor stue i vinkel. Tidstypiske, store vinduespartier sikrer flot lysindfald.

Fra entré endvidere adgang til 2 store, gode værelser, badeværelse samt bryggers. Tillige stort soveværelse med adgang til eget bad.

Fra bryggers adgang til baggang og garage.

**Haven** vender stik vest & fremstår fin & opvokset. Her er rig mulighed for at nyde solen.

Sjældent udbudt ejendom i efterspurgt område.

**Velkommen til Fasanvej 14.**

#### 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: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.03.2026



Adresse: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

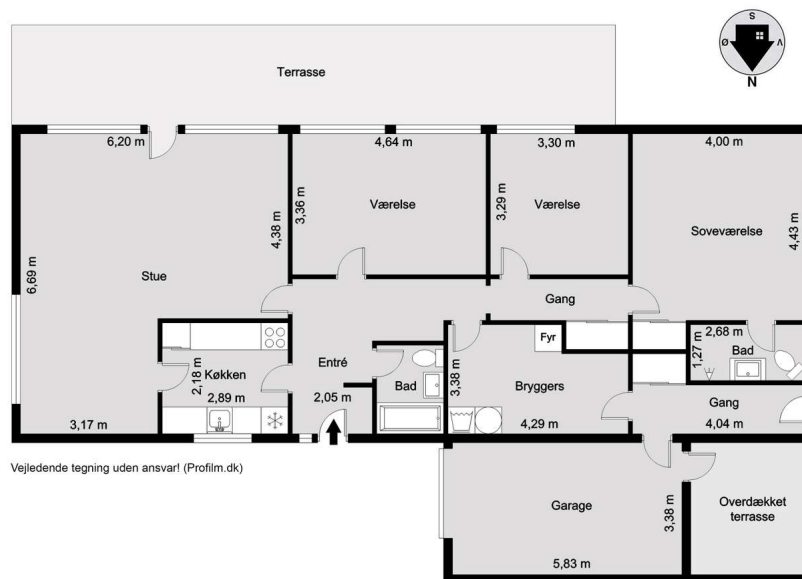
Dato: 25.03.2026



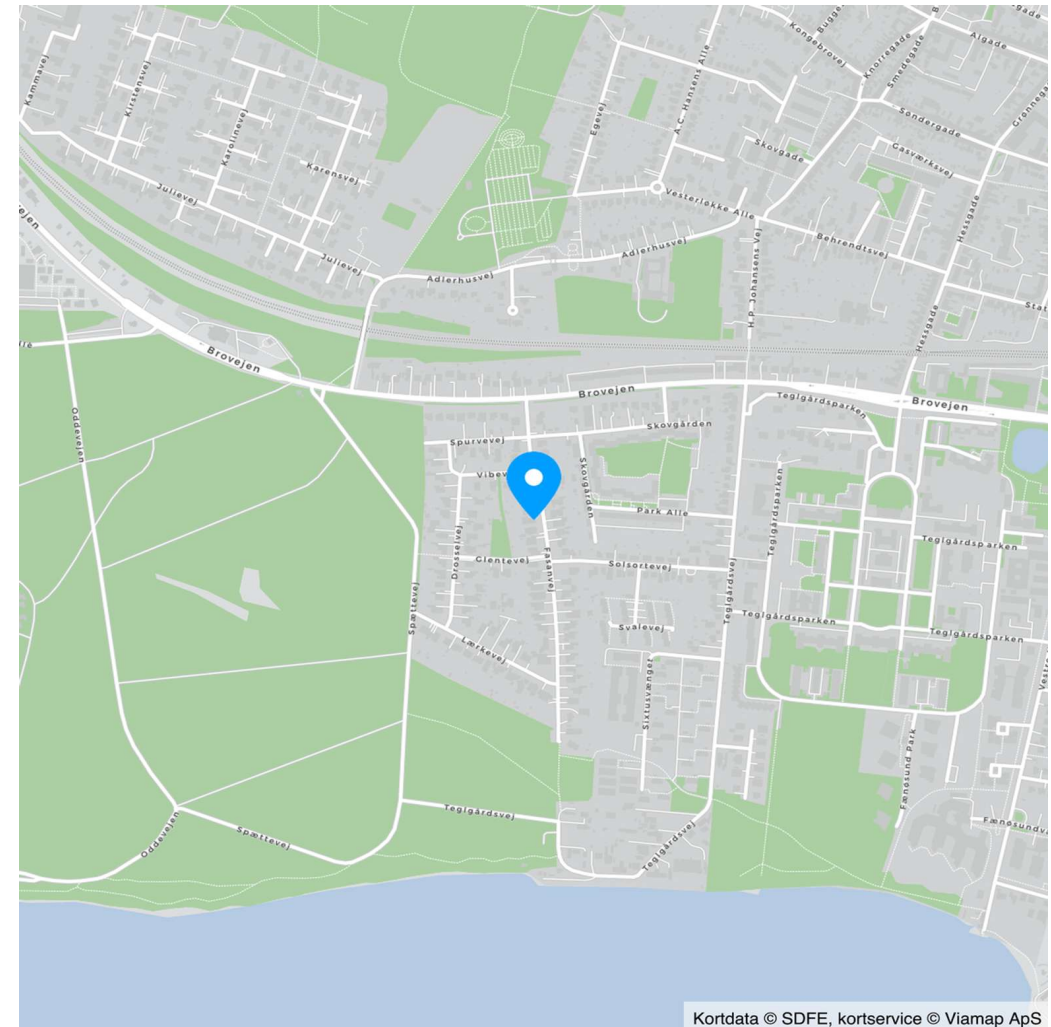
Adresse: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 1Im Hindsgavl, Middelfart Jorder  
BFE-nr.: 5451826  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Oliefy  
Opført/ombygget år: 1961/1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.859.000  
Grundværdi: 1.341.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.487.200  
Grundlag for grundskyld: 1.072.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 144 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 24 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: 23.10.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 13.04.1957 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 3: 05.04.1961 - Dok om hegn, hegsmur mv

**Planer**

Kommuneplan B.01.03 - Teglgårdsvej, Fasanvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:  
1.6 C - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Varmeforsyning (området):  
Fjernvarme - Middelfart FJV, Fasanvej/Lærkevej.

Varmeforsyning (forbud):  
Elvarme - middelfart 2 fJV.

Andre byggelinjer:  
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

De i køkkenet tilstedeværende hårde hvidevarer. 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: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.900                      Forbrug: 3.180 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.585	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	7.295	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Forsikringspræmie	kr.	1.776	I alt	kr.	2.117.517
Rottebekæmpelse 2026	kr.	142	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.		
Skorstensfejning 2026	kr.	441			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.599			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.086 md. / 133.030 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.951 md. / 107.410 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Fasanvej 14, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 529-2629  
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.03.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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-/år-sopgørelsen. 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.

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

**Dødsbo**

Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1. Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en tilstandsrapport med tilhørende el-installationsrapport tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring.

**Overjordisk olietank**

Der forefindes en aktiv, overjordisk olietank i garagen. Tankattest foreligger.

# 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.