



REAL

Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	80
Kontantpris	1.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.626	Grund m2	457
Byggeår/ombygget	1936/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2492**

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: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Håndværkertilbud med central placering i Middelfart

Med en placering på lukket villavej - men stadig central placering & kort afstand til alle dagligdagsfaciliteter, gågade m.v. - er her en unik mulighed for jer der går med en renoveringsdrøm i maven.

- eller måske drømmer om en velplaceret byggegrund?

Ejendommens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via entré. Trappe til uudnyttet 1. sal.
Bryggers med skabe & bordplads.

Endvidere stue, hvorfra der er udgang til ældre udestue samt køkken med lille spiseplads.

Badeværelse med bruseniche.
Tillige soveværelse med walk-in closet.

Til ejendommen hører flere udhuse i ældre, stand - disse er af byggeteknisk ringe værdi.

Renoveringsprojekt med god beliggenhed.

Velkommen til Ny Møllevej 12.

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: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

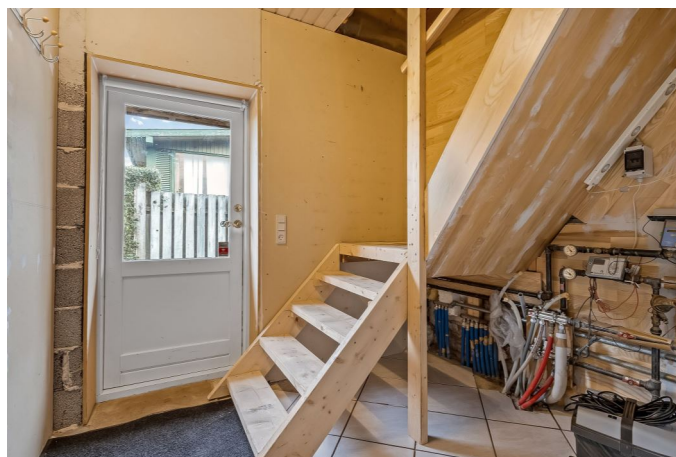
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026





Adresse: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	13 et Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	5450431
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936/2008

Arealer*

Grundareal:	457 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	54 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.447.000 kr.
Grundværdi:	694.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.157.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	555.200 kr.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.00.14 - Viaduktvej-H P Priors Vej
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 8.

Spildevandsplan:

1.1A11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune.
Denne er i høring frem til 3. september 2025. Nærværende ejendom fremgår på
nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den
fornyeede spildevandsplan.

Varmedeforsyning:

Middelfart FJV, Sygehus/Station/Havnegade - Fjernvarme.

Varmedeforsyning (forbud):

Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.05.1892 lbnr. 902994-40 Tillægstekst Dok om grøft mv
Nr. 2 lyst d. 14.09.1926 lbnr. 902995-40 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn:
40_O_634
Nr. 3 lyst d. 11.04.1988 lbnr. 3319-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt Filnavn: 40_S_150
Nr. 5 lyst d. 28.10.2020 lbnr. 1012379855 Filnavn:
b0a9ab56-cf18-4cd1-81ae-48d5c45e2e4b



Adresse: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026

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: Prisen forudsætter, at du er kunde hos Norlys, da forsikringen indgår i en Topaftale med rabat til Norlys-kunder.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.086 Forbrug: 5.830,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Beregnet forbrug jf. energimærke kr. 9.400 - 10.250 kWh.

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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.904	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.775	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.092	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.360			
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	1.512.603
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Vejlaug	kr.	600			

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

19.514

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.063 md./ 96.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.552 md./ 78.627 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Ny Møllevej 12, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 529-2492
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 31.01.2026

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

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.415.000

Grundværdi: Kr. 625.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen 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.

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

Arealafvigelser samt verserende byggesager: Køber gøres opmærksom på at der forekommer følgende afvigelser mellem faktiske forhold & BBR:

- Udestuen fremgår ikke af BBR.
- En del af 1. salen fremgår af BBR som overdækket areal på 19m².
- Drivhus på 10m² fremgår ikke af BBR.

- Der foreligger en verserende byggesag på det gamle udhus bagerst i haven. Jf. byggesagen er grundet bebygget med for meget bygningsmasse & udhuset skal derfor fjernes.

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.

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

Vejlaug

Ejendommen er medlem af et vejlaug, som dækker hele Ny Møllevej. Der indbetales årligt et lille beløb til vedligehold af vejen. Omkostningen er medtaget i ejerudgiften.

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.