



REAL

Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	260
Kontantpris	4.200.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.358	Grund m2	8.316
Byggear	1877	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2408**

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: Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Fænomenal udsigt & rammer klar til at blive indrettet

Her er en spændende mulighed for køberen, som gerne selv vil bestemme udtryk & stil i sin kommende bolig.

Fantastisk beliggenhed langs "Guldkysten" & fremragende vandudsigt.

Nuværende ejer har totalrenoveret klimaskærmen (tag, vinduer & facader), således husets udvendige rammer står klar. Kommende ejer skal derfor alene fokusere på at skabe sit kommende hjem indvendigt.

Hele boligdelen er med støbte gulve ilagt varme. VVS, el m.v. er ligeledes komplet udskiftet.

Ejendommen opvarmes af luft-vand varmepumpe.

Alle rum fremstår klar til at sætte eget præg i form af gulve, vægge & interiør.

Indretningen byder på storslået entré med adgang til køkken-/alrum i åben forbindelse med stue. Klargjort til pejs eller brændeovn.

Fordelingsgang med videre adgang til stort kontor/værelse, badeværelse samt 2 regulære værelser.

Skøn vandudsigt fra køkken-/alrum, stue & kontor/værelse.

Tillige rummeligt bryggers med videre adgang til yderligere et værelse.

Til ejendommen hører stort udhus samt maskinhus, som ligeledes er gennemgået en stor renovering med bl.a. støbte gulve & Troldektlofter.

Her er muligheden for at anskaffe sig fuldstændigt klargjorte rammer, hvor man som kommende ejer blot skal tage stilling til alt "det sjove" - farver, materialer & interiør.

Velkommen til Kystvejen 1A.

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: Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

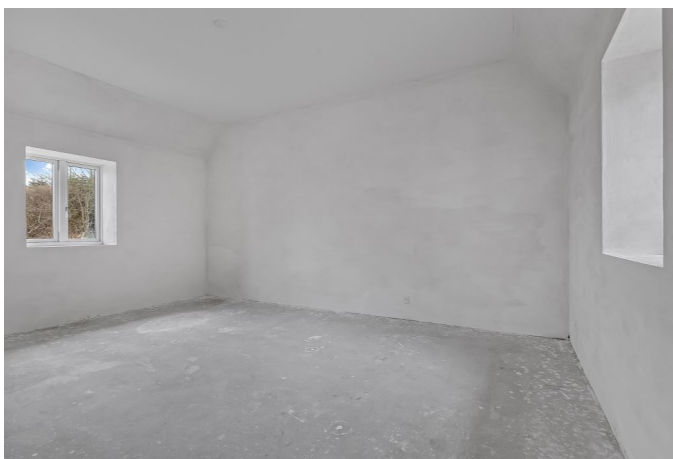
Dato: 04.12.2025



Adresse: Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

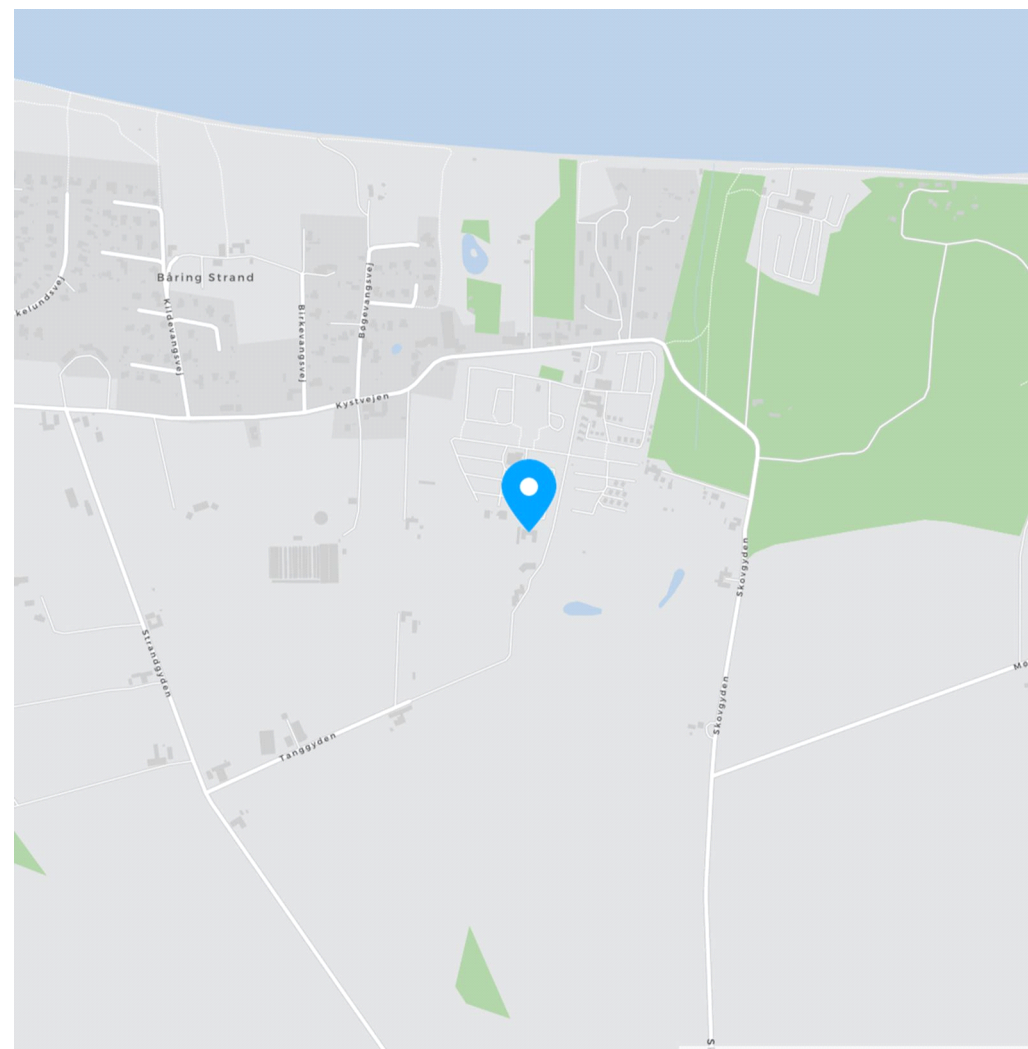
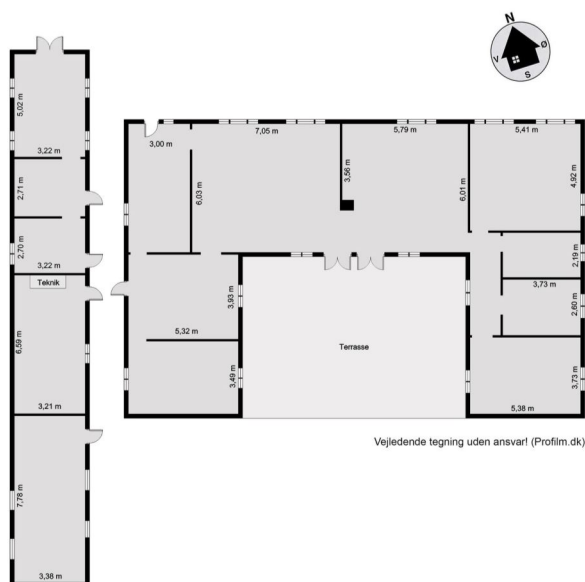
Dato: 04.12.2025



Adresse: Kystvejen 1A, Baring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 04.12.2025





Adresse: Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	13 g Båring By, Asperup
BFE-nr.:	9591091
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.244.000 kr.
Grundværdi:	1.399.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.795.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.119.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	8.316 m ²
- heraf vej	180 m ²
Boligareal i alt:	260 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	77 m ²
Udhus:	80 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
R.04.33 - Skovlund Camping
R.04.34 - Naturområde ved Skovlund Camping
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

59 - Udvidelse af eksisterende campingplads (Skovlund Camping), Baaring Vig
69 - Naturparkområde i tilknytning til Skovlund Camping

Spildevandsplan:

107.4 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
107.5 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Varmeforsyning:

Luft - vand varmepumpe.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.02.1916 lbnr. 904633-40 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 04.08.1994 lbnr. 17616-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 21.05.1999 lbnr. 10001-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 59
Nr. 4 lyst d. 01.10.2002 lbnr. 14482-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 69
Nr. 5 lyst d. 10.01.2005 lbnr. 425-40 Tillægstekst Dok ang. bebyggelse (vedr. hhv del 1 og 2 se akt) (forud for alle rettigheder)
Nr. 6 lyst d. 13.04.2007 lbnr. 5153-40 Tillægstekst Dok om kloakledninger mv, vedr 3D

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ejendommen fremstår uden køkken-, bryggers- & badeværelsesinventar. Der medfølger ingen hårde hvidevarer i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand - Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig vurdering 2020

Ejendomsværdi kr. 2.344.000
Grundværdi 988.000
Værdi for den del af ejendommen, der knytter sig til boligdelen kr. 2.303.232
Værdi for den øvrige del af ejendommen kr. 40.768.

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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.156	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.200.000
Grundskyld	kr.	7.611	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.500
Husforsikring	kr.	6.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	4.244.550
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	224			

Ejerudgift i alt 1 år

28.291

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.115 md./ 265.377 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.865 md./ 214.377 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 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: Kystvejen 1A, Baaring Mark, 5466 Asperup
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 529-2408
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 04.12.2025

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

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.