



REAL

Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	134
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.286	Grund m ²	284
Byggeår/ombygget	1898/2026	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2769**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
Ejerudgift/md.: kr. 1.286

Dato: 14.09.2026



Gennemrenoveret, indflytningsklart byhus

Beliggende centralt i Middelfart finder man denne flot istandsatte ejendom.

I perioden 2025-2026 er der bl.a. skiftet tag, vinduer, køkken samt renoveret badeværelser. Hertil gulvvarme på begge plan, etableret stor træterrasse & meget mere.

Ejendommen fremstår på alle tænkelige måder lys, indbydende & klar til indflytning.

Indretning i stueplan:

Adgang via præsentabel entré. Trappeforløb til 1. sal.

Køkken i åben forbindelse med alrum & stue. Direkte udgang til træterrasse & have.

Endvidere baghus med fint bryggers & værelse.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til fint værelse, badeværelse med vask i arrangement & god bruseniche samt stort soveværelse med walk-in closet.

Haven er sydvendt & fremstår nem & overkommelig.

Flotte, istandsatte rammer - centralt i Middelfart

Velkommen til Gl. Banegårdsvej 44.

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.

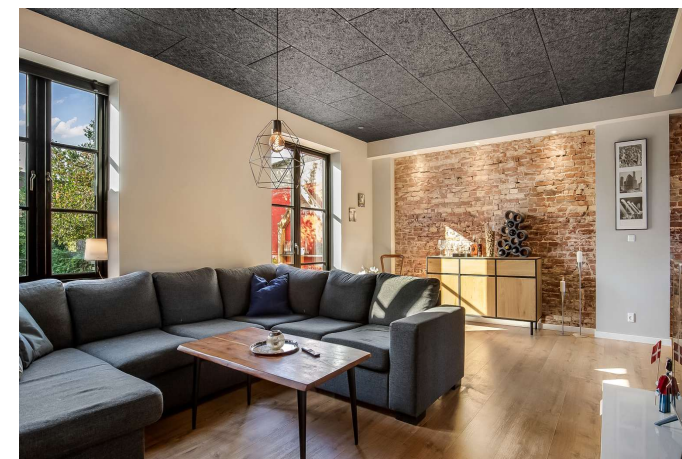
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
Ejerudgift/md.: kr. 1.286

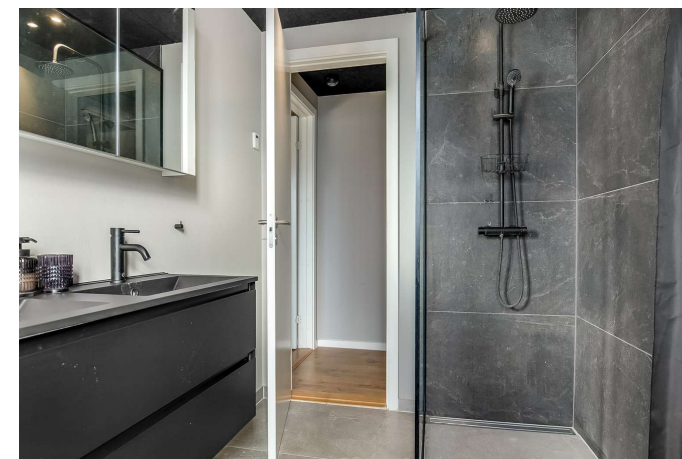
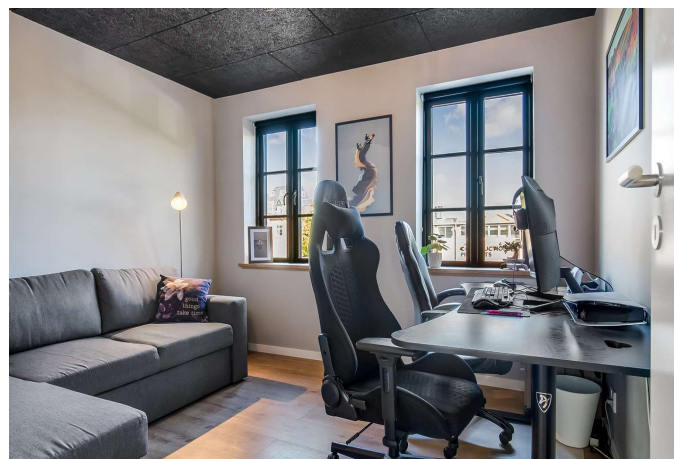
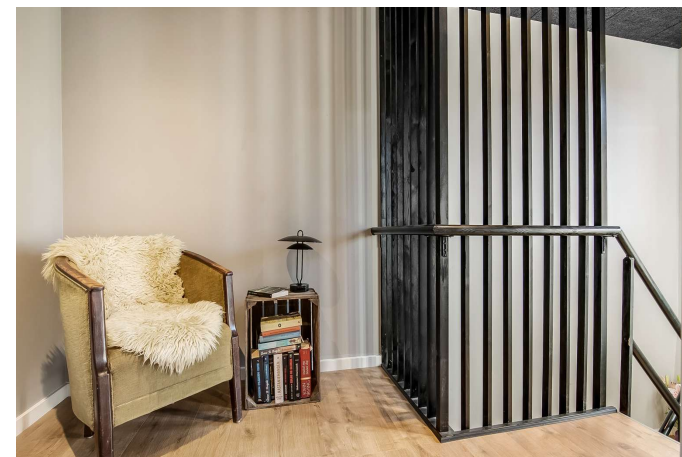
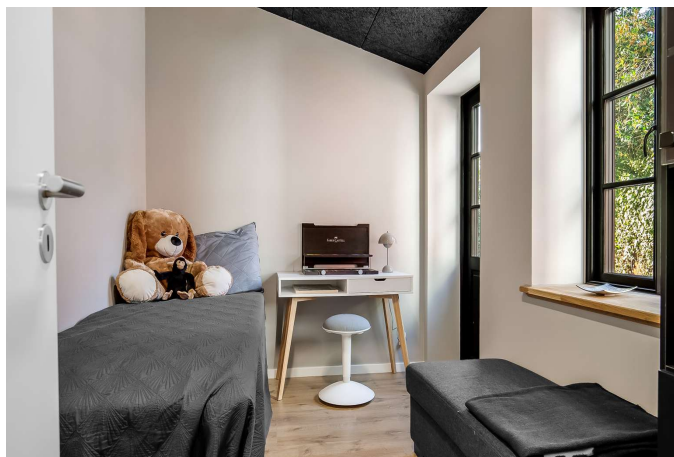
Dato: 14.09.2026



Adresse: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
Ejerudgift/md.: kr. 1.286

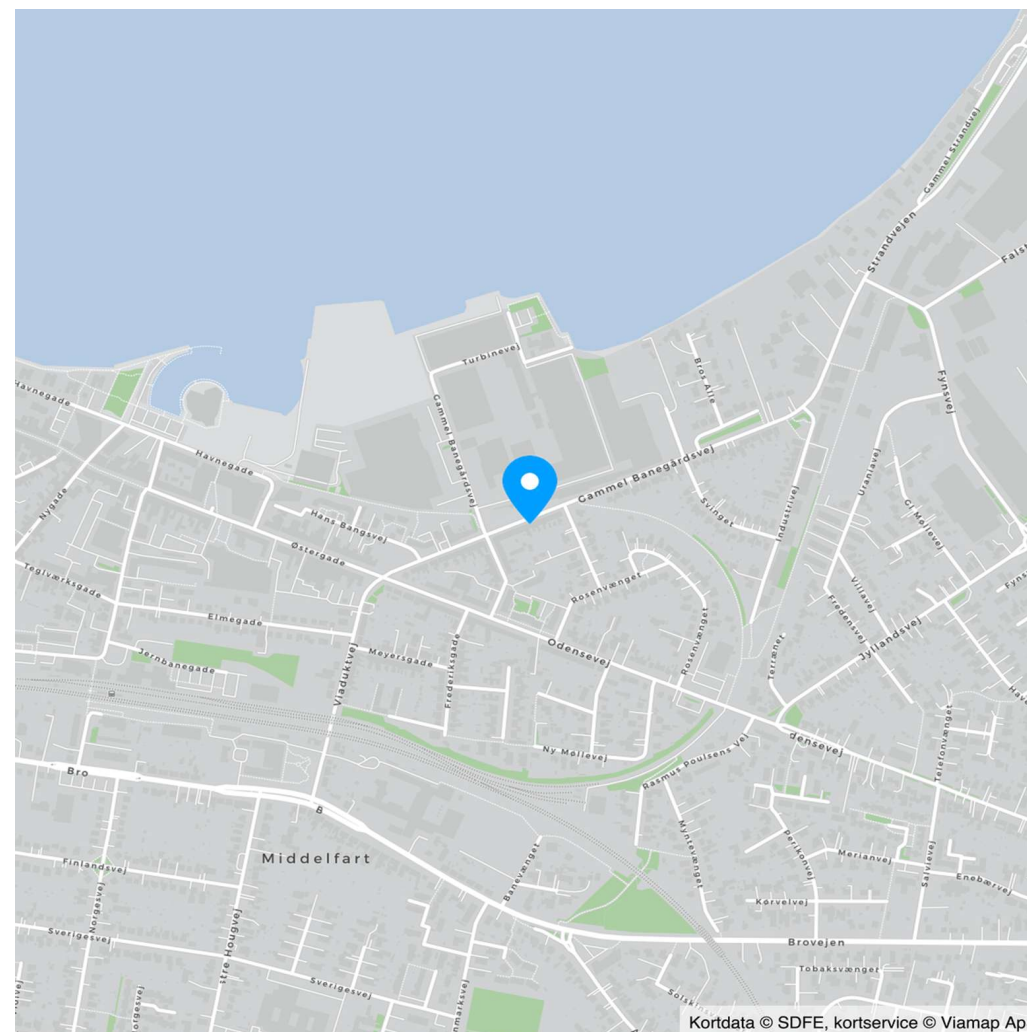
Dato: 14.09.2026



Adresse: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
Ejerudgift/md.: kr. 1.286

Dato: 14.09.2026





Adresse: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
Ejerudgift/md.: kr. 1.286

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	9aa Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	5449591
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1898/2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.042.000
Grundværdi:	547.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	833.600
Grundlag for grundskyld:	437.600

Arealer**

Grundareal:	284 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	3 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 10.01.1899 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 10.01.1899 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 19.09.1899 - Dok om grøft mv
- Nr. 4: 30.07.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan B.00.15 - Gl. Banegårdsvej-Odensevej

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus: Ingen

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.1A12

Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside:
<https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning: Fjernvarme

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Vestfrost, 2025), Kogeplade (Vestfrost, 2025), Emhætte (Vestfrost, 2025), Opvaskemaskine (Bosch, 2025), (Vaskemaskine & tørretumbler med følger IKKE.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
Ejerudgift/md.: kr. 1.286

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold Jf. forsikringspolice: 222 534 321

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 13.260 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmebudget for 2026 er fastsat af Middelfart Fjernvarme til kr. 7.903,64 inkl. moms.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendoms-mægleren og de respektive udbydere.

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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
 Ejerudgift/md.: kr. 1.286

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.251	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	2.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	89	I alt	kr.	2.822.650
Husforsikringspræmie 2026	kr.	3.875			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.429			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.423 md. / 185.074 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.324 md. / 147.889 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Gl Banegårdsvej 44, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 529-2769
Ejerudgift/md.: kr. 1.286

Dato: 14.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.109.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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 Ejendoms-
mæglere 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.