



REAL

Assensvej 21, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.040	Grund m2	583
Byggear/ombygget	1910/1981	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2618**

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: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Centralt beliggende ejendom med masser af plads

Nu udbydes en spændende og pænt vedligeholdt ejendom med særlige muligheder.

I dag anvendes en god del af ejendommen som galleri, men mulighederne er mange. Her er masser af lys og rigtig gode rammer for udstilling. Hertil forefindes stort, orangeri med direkte adgang fra boligen.

Selve boligen byder bl.a. på 4 værelser og 2 bad. Dertil mulighed for etablering af stort køkken/alrum.

Fra ejendommen har du kort afstand til bymidte, indkøb, skole, sport og banegård.

Velkommen til Assensvej 21

Indretning:

Entre med trappe til 1. salen og med adgang til to stuer med trægulv. Ældre køkken i direkte forbindelse med stuerne.

To værelser samt baggang med nedgang til gælder og udgang til gårdhave. Stort, lyst galleri i målene 8 x 6,3m.

Bryggers med adgang til to ældre badeværelser. Hertil adgang til det store orangeri, som kun Søren Vester kan matche.

1. salen er indrettet med repos samt to store værelser med loft ført til kip og pænt parketgulv

Kælderen rummer to gode disponible rum, stort værksted samt installationskælder.

Haven er primært udlagt i plæne og terrasse.

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: Daniel Andersen

Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 15.01.2026



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

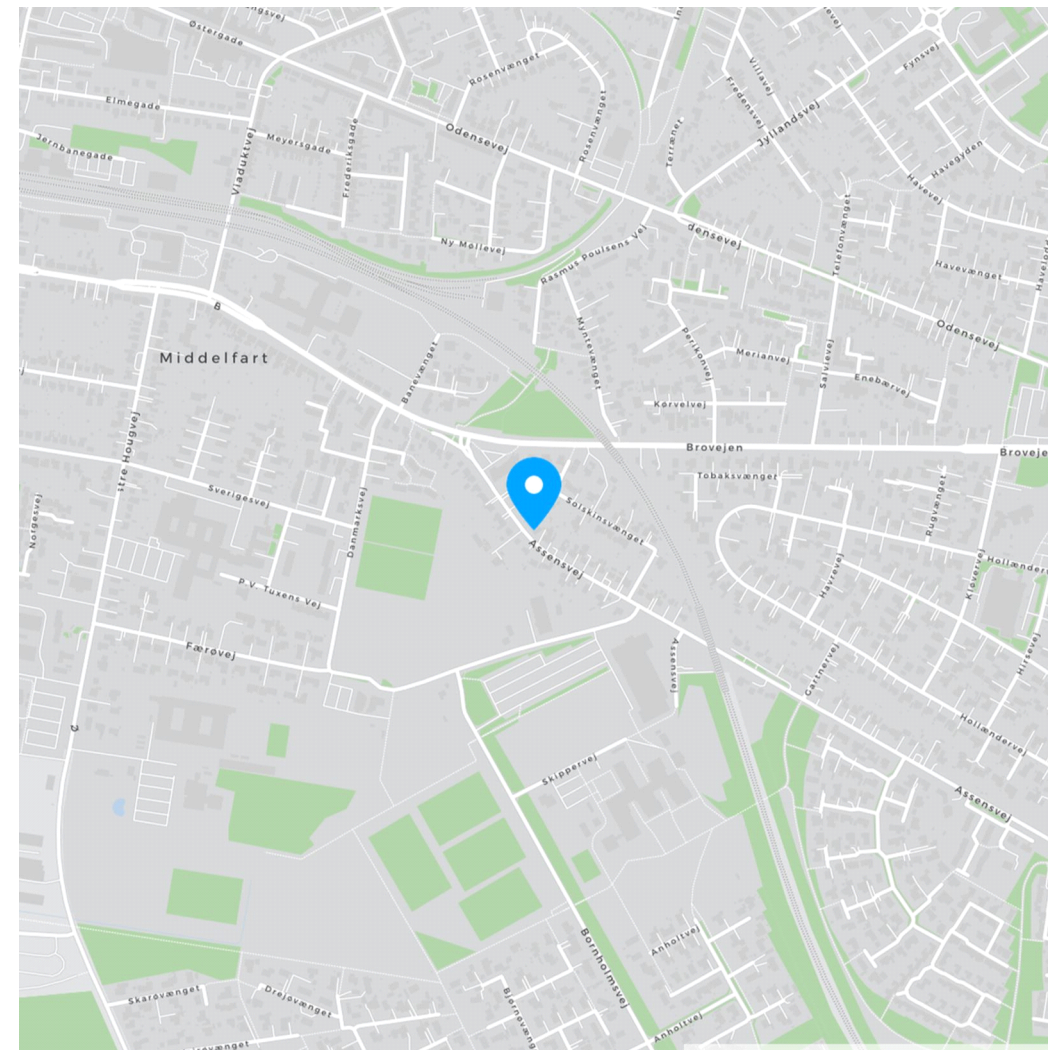
Dato: 15.01.2026



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 15.01.2026





Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	30 m Middelfart Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	3001946
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.028.000 kr.
Grundværdi:	580.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.622.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	464.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	583 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Udestue:	43 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
BE.01.10, Brovejen, Assensvej
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: Ingen

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 0

Spildevandsplan:

Kloakopland - 1.1A11
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune. Denne er i høring. Nærværende ejendom fremgår på listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.
Grundejere skal for egen regning separere tag- og overfladevand fra spildevand indenfor grundgrænsen og tilslutte sig de nye kloakstik.
Middelfart Spildevand A/S separerer hovedkloakken og leverer nye kloakstik til de berørte grundejere.
Projektet forventes udført i perioden 2026-2031.

Varmeforsyning:

Fjernvarme

2 matrikler:

Ejendommen består af 2 matrikler
Matr.nr.: 30m, Middelfart Markjorder, areal 323m²
Matr. nr. 15f, Skrillinge By, Kaulsunde, areal 260m²

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1988 lbnr. 430-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 40_F_458

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur af mrk. Voss, emhætte af mrk Voss, køleskab af mrk. Blomberg.
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.



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.396 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgift udgør fjernvarme kr. 18.668 og elektricitet kr. 4.728.
Sælgers seneste årlige fjernvarmekonsum 2024, kr. 25.684,34.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.274	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.199	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	145			
Husforsikring, anslået	kr.	8.500	I alt	kr.	1.614.450

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

24.478

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.590 md./ 103.080 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.981 md./ 83.771 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: 15.01.2026
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: Assensvej 21, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2618
Ejerudgift/md.: kr. 2.040

Dato: 15.01.2026

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. xxxxx

Grundværdi: Kr. xxxxx

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR.....

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.

Byggeskadeforsikring (byggeskadeforsikringer, der er tegnet i et af de forsikringsselskaber, som tidligere er gået konkurs, hvor det kan være uvist, om der er sket gentegning. I disse tilfælde bør frasen ikke indsættes i salgsopstillingen)
På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

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.

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.