



REAL

Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	137
Kontant	6.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.351	Altan	Ja
Byggeår	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **529-2778**

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: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 14.10.2026



Lys, luft og en udsigt i særklasse – velkommen til Kulgrunden!

I Middelfarts nye arkitektoniske vartegn, **Kulgrunden**, venter en ganske særlig boligoplevelse. Her går moderne arkitektur, eksklusive materialer og en enestående beliggenhed ved Lillebælt op i en højere enhed. De imponerende glaspartier, de generøse terrassearealer og den betagende udsigt over vandet skaber tilsammen en bolig, der bør opleves ved selvsyn.

Lejligheden er beliggende i den midterste bebyggelse og byder på en gennemtænkt planløsning, hvor æstetik, komfort og funktionalitet går hånd i hånd.

Allerede i entréen fornemmes boligens gennemførte stil med indbygget garderobe og adgang til et nydeligt gæstetoilet.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken/alrum og opholdsstue, der smelter sammen i ét stort, lyst og indbydende opholdsrum. De markante glasfacader inviterer lyset indenfor og lader den storslåede udsigt over Lillebælt blive en integreret del af indretningen.

Herfra er der direkte adgang til lejlighedens helt store attraktion – **hele 52 m² terrasse- og altanareal**, hvor de syd- og vestvendte opholdsarealer giver optimale muligheder for at nyde solen, de lange sommeraftener og den fascinerende udsigt over bæltet. Her er plads til både afslapning, udeliv og hyggelige stunder med familie og venner.

Lejlighedens private voksenafdeling rummer et dejligt soveværelse med tilhørende badeværelse, indrettet med bruseniche og praktisk integreret vaskesøjle. Hertil kommer et ekstra værelse med adgang fra opholdsstuen, der er ideelt som gæsteværelse, hjemmekontor eller multirum.

Til lejligheden hører desuden brugsret til en nummereret parkeringsplads samt et aflåst depotrum i en god størrelse.

Kulgrunden er for dig, der ønsker noget ud over det sædvanlige.

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: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

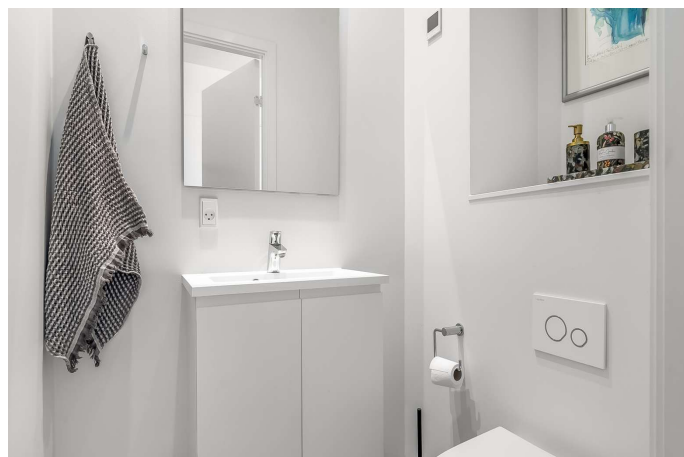
Dato: 14.10.2026



Adresse: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

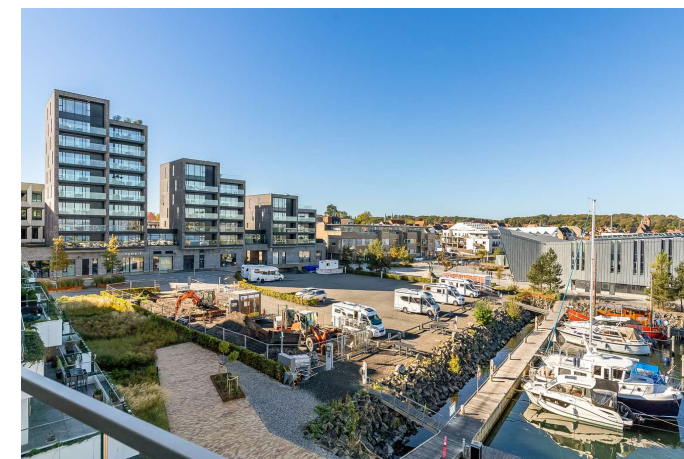
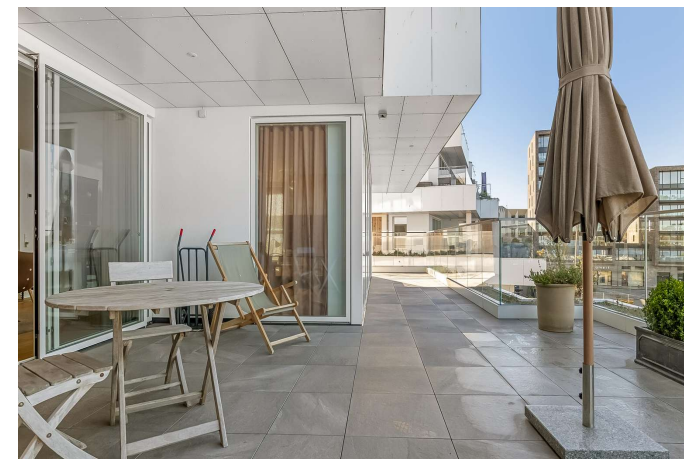
Dato: 14.10.2026



Adresse: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 14.10.2026





Adresse: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 14.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	405a Middelfart Bygrunde
BFE-nr.:	100690054
Ejerl. Nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.960.000
Grundlag for grundskyld:	1.920.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	114 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	114 m ²
BBR-boligareal:	137 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 23.04.2018 - Servitut om regnvandsledning mv.
- Nr. 2: 22.04.2010 - deklaration om spildevand og regnvandsledninger m.v.
- Nr. 3: 14.04.2016 - S E R V I T U T om udløb og blivende vejadgang
- Nr. 4: 11.08.2015 - Servitut om afløbsledning
- Nr. 5: 24.04.1906 - Dok om tilladelse til at beholde en uddybet rende mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 6: 17.05.2000 - Lokalplan nr. 23.21
- Nr. 7: 10.12.2003 - Anm byrder og hæftelser Dok ang. evt. ændring i købesummen
- Nr. 8: 24.11.2016 - Deklaration
- Nr. 9: 23.11.2020 - Deklaration om færdsel, offentlig sti og opsætning af bænke
- Nr. 10: 04.04.2022 - Servitut om kloakrør og forsyningsstrace mv.:
- Nr. 11: 19.10.2023 - Deklaration om parkering, gensidig brugs- og færdselsret mv.
- Nr. 12: 13.05.2024 - EJERFORENINGSVEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KULGRUNDEN

Planer

Kommuneplan C.00.02 - Kulturøen
Lokalplan 177 - Boliger på Kulgrunden i Middelfart

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Gorenje), Opvaskemaskine (NEFF), Køle/fryseskab (NEFF), Ovn (NEFF), Kogeplade (BORA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 14.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. besvarelse af ejerlejlighedsskema.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om anslåede ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er anslået værdier idet ejendommen ikke er vurderet. Ejendomsværdien er anslået til den udbudte kontantpris. Anslået grundværdi tager udgangspunkt i lignende ejerlejligheder i Middelfart. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det anslåede beskatningsgrundlag.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.389 Forbrug: 7.131 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

aconto vand inkl. vandaflledning opkræves pr. md. kr. 550.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Kortlagt jordforurening - V2, der er kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Stigning i fællesudgift

Køber gøres opmærksom på, at pr. 01.01.2027 stiger fællesudgiften til kr. 2.680 pr. md.



Adresse: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 14.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.296	Kontantpris	kr.	6.395.000
Grundskyld	kr.	13.056	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr.	6.435.250
Fællesudgift	kr.	25.728			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	64.207		

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.475 md. / 449.699 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.417 md. / 353.005 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Kulgrunden 3, 2. 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 529-2778
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 14.10.2026

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 hvilede 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. 14: hovedstol kr. 3.250.800

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Kulgrunden

Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 114 / 6983

Tinglyst: 114 / 4593

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Regler for brug af arealer med brugsret og eksklusivret fremgår af vedtægterne samt ordensregler.

Brugsret til p-plads, terrasse og fællesområder.

Eksklusivret jf. vedtægterne:

§24.5, Det enkelte medlem af Ejerforeningen har eksklusiv brugsret til enhver altan, tagterrasse, terrasse, og opholdsareal, der er etableret i direkte tilknytning til det pågældende medlems ejerlejlighed.

§24.8, Til hver af ejerlejlighederne i den på Ejerlejlighedsejendommen opførte bebyggelse hører individuelle depotrum, der etableres på fællesareal i kælderen, og hvortil et medlem har eksklusiv brugsret. Depotrum anvises af ved det første salg af en ejerlejlighed af sælger og senere Ejerforeningen. Der vil for enkelte ejerlejligheder i det tinglyste areal indgå depotrum.

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.