



REAL

Karensvej 39, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	178
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.559	Grund m2	799
Byggear	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2486**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

Salgsopstilling

RealMæglerne Middelfart

CVR-nr. 41477458

Østergade 16 / 5500 Middelfart

Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/5500

REAL

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: Karensvej 39, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
 Ejerudgift/md.: kr. 2.559

Dato: 12.08.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt perle i en af Middelfart absolut mest efterspurgte områder

Med skoven - bogstaveligt talt - i baghaven & gåafstand til vandet, gågaden & havnepromenade, er det mildest talt svært at finde en skønnere beliggenhed i Middelfart.

Den arkitekttegnede villa er opført af nuværende ejer & rummer et væld af flotte, charmerende detaljer - helt i tråd med den klassiske byggestil fra husets opførelse anno 1968.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via indbydende & tidstypisk entré - vindeltrappe til underplanet samt adgang til nydeligt gæstetoilet.

Køkken med lille spiseplads - oprindelige, men yderst velholdte køkkenelementer.

Stueforholdene emmer af sjæl & klassisk 60'er byggestil - her er 2 stuer en suite med hver deres funktion; Spisestue & dagligstue/-TV-stue. Stor skydedørsparti giver adgang til skøn, vestvendt terrasse med overdækning.

Endvidere værelsesafdeling med 2 regulære værelser med indbyggede skabe, nydeligt badeværelse med oprindelige klinker på vægge, vaskerum med brusefaciliteter & udgang til haven.

Hertil stort soveværelse med direkte adgang til walk-in closet.

Underplan er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til vinkælder, viktualierum, stort vaskerum samt 3 gode. rum.

Generelt opleves underplanet i flot stand & med god loftshøjde.

Haven fremstår nydeligt anlagt med et væld af hygge- & solkroge. Beliggenheden helt op til skovbrynet fuldender billedet.

Sjældent udbudte, tidsautentiske rammer - én af de få oprindelige, men yderst velholdte villaer tilbage i området!

Skal i den grad opleves - Velkommen til Karensvej 39.

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: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

Dato: 12.08.2025



Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

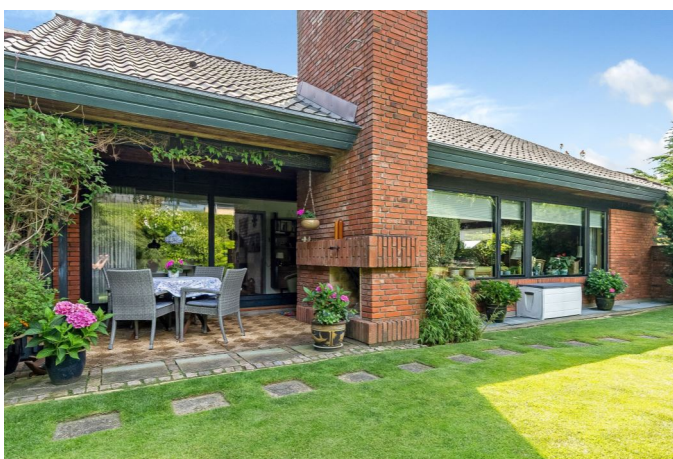
Dato: 12.08.2025



Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

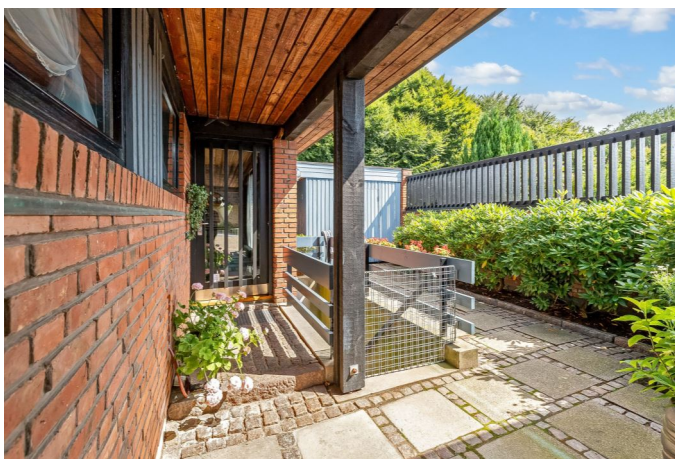
Dato: 12.08.2025



Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

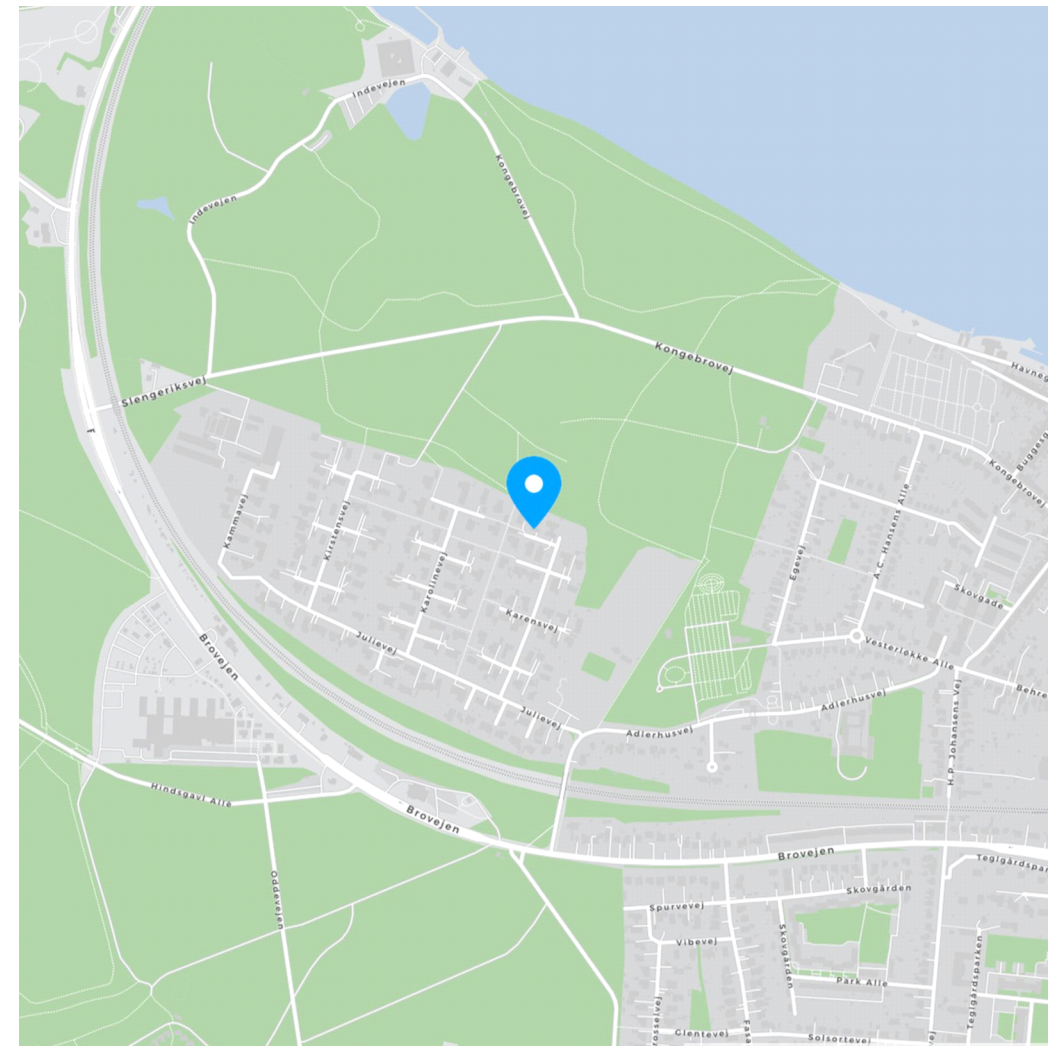
Dato: 12.08.2025



Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

Dato: 12.08.2025





Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

Dato: 12.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	1 qp Hindsgavl, Middelfart Jorder
BFE-nr.:	5451959
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968

Arealer*

Grundareal udgør:	799 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	178 m ²
Kælderareal:	88 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
- heraf Carport	19 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.641.000 kr.
Grundværdi:	965.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.112.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	772.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. Blomberg. Ovne mrk. Husqvarna. Emhætte mrk. Thermex. Kogeplade mrk. AEG. Opvaskemaskine mrk. Bosch.
Faste skabe og 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 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.01.01 - Pigekvarteret, Adlerhusvej
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Ingen

Spildevandsplan:

1.1A2. Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Hindsgavl Alle/Oddevejen/Julievej - Fjernvarme

Varmeforsyning (forbud):

middelfart 3 fjv - Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.11.1965 lbnr. 6777-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 40_P_335
Nr. 2 lyst d. 30.06.1967 lbnr. 3694-40-S0001 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 10.10.1988 lbnr. 9259-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 40_H_390

Grundejerforening: Nej



Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

Dato: 12.08.2025

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: Ingen jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.900 Forbrug: 47.940,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årlige (2024) varmekonsum kr. **23.696,53,-**

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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. **2.549.000**

Grundværdi: Kr. **876.000**

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen 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.

Åben Pejs: Køber gøres opmærksom på at åbne pejse fortsat er lovligt jf., BEK nr. 1449 af 17/06/2021 §2 stk. 10.



Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

Dato: 12.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.775	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	5.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	9.329	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	3.529.613
Skorstensfejning	kr.	833	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.	160			
Ejerudgift i alt 1 år		30.707			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.912 md./ 226.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.101 md./ 181.218 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: 12.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Karensvej 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 529-2486
Ejerudgift/md.: kr. 2.559

Dato: 12.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.