

REAL



Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	1.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.625	Grund m ²	535
Byggeår	1950	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2675**

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: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 29.04.2026



Indflytningsklar bolig med central placering på lukket vej

Velkommen til denne indflytningsklare bolig på Rs Poulsens Vej 3.

Ejendommen er gennemgribende renoveret i årene 2020-2021.

Boligen fremstår indvendigt lys og moderne med bl.a. indbydende køkken/alrum, gæstetoilet og badeværelse.

I forbindelse med renoveringen er tag, vinduer og døre skiftet, el og vvs samt kloak skiftet samt ny indkørsel anlagt.

Derudover er ydervæggene pudset. Senest er stor vestvendt terrasse anlagt.

Hjemmets indretning byder på entré med plads til garderobe, teknikrum, gæstetoilet, et åbent køkken/alrum og stue i ét, hvor der er rig plads til dagligdagens aktiviteter. Udgang fra stuen til terrasse og haven.

Værelse samt soveværelse med direkte adgang til walk-in og badeværelse.

Lukket have anlagt med plæne.

Til ejendommen hører udhus, denne har tidligere været anvendt som salon.

Bynær beliggenhed med nem adgang til både indkøb, skole, sportsfaciliteter og offentlig transport samt byens gågade. Endvidere kort afstand til motorvejsnettet.

Velkommen til!

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: Michaela Borgqvist



Adresse: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 29.04.2026





Adresse: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

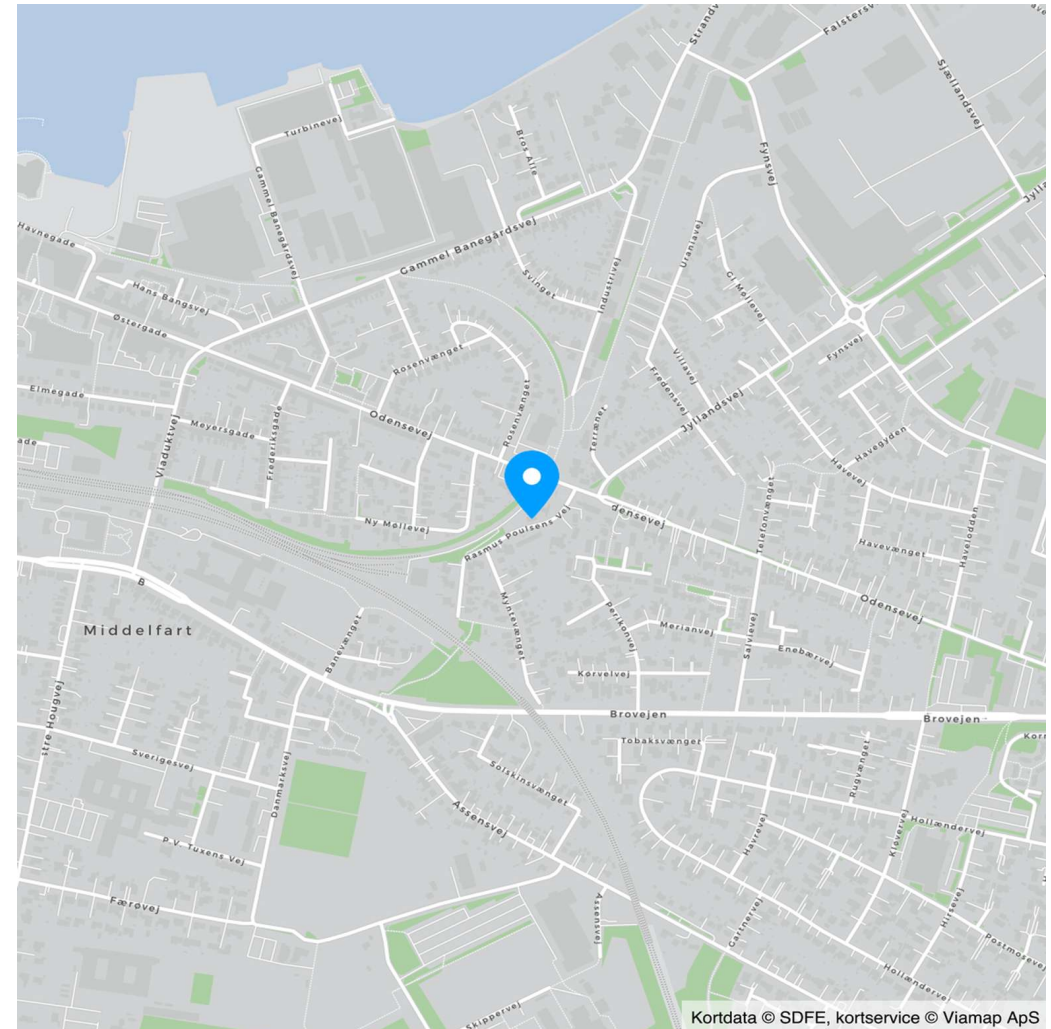
Dato: 29.04.2026



Adresse: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 29.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 3aa Middelfart Markjorder
BFE-nr.: 5448791
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.307.000
Grundværdi: 613.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.045.600
Grundlag for grundskyld: 490.400

Arealer**

Grundareal: 535 m²
Boligareal i alt: 100 m²

Øvrige arealer:

** 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: 26.10.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan B.01.17 - Odensevej, Brovejen

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplan: Ingen

Spildevandsplan: Kloakopland 1.1A11

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 (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Ovn (Bosch), Mikrobølgeovn (Bosch, Indbygget), Kogeplade (Niko-laTesla, m. emhætte)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug: 11.140 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.333	Kontantpris	kr.	1.850.000
Grundskyld	kr.	3.335	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Rottebekæmpelse	kr.	109	I alt	kr.	1.871.217
Husforsikringspræmie	kr.	6.480			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.494			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.094 md. / 121.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.065 md. / 96.780 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Rs Poulsens Vej 3, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 529-2675
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.135.000
Nr. 3: hovedstol kr. 175.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

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.

Arealafvigelser

Jf. tilstandsrapporten fremgår det af den byggesagkyndiges bemærkninger, at boligarealet skønnes større end på BBR.

Udhus/salon er ikke registreret på BBR. Såfremt køber ønsker det, kan sælger fjerne udhus fra ejendommen. Dette aftales endeligt ved indgåelse af købsaftale.

Sælger fastholder nuværende areal på BBR og foretager ingen ændringer.

Gulvvarme

Køber gøres opmærksom på, at der ikke er gulvvarme i walk-in. Den øvrige del af boligen opvarmes med gulvvarme.

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.