



REAL

Nygade 39, 5500 Middelfart

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	186
Kontantpris	3.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.395	Grund m2	591
Byggear	1906	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2526**

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: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende ejendom med 2 boligenheder
Ejendommen er opdelt i 2 lejligheder, hvoraf 1. salen er udlejet.

Sjælden mulighed i Middelfarts GI Bydel.
Investerings ejendom med 2 lejemål eller lejlighed i stueplan med et fint supplement til huslejen via lejligheden på 1. salen - Her er fine muligheder.

Ejendommen er omfattende renoveret i starten af 00'erne - som bl.a. omfatter tag, køkken, bad, VVS og mere.

Stueplanslejligheden er på 100m² & byder på:

Adgang til lejligheden via pæn & ordentlig, fælles ind-/opgang.
Stor, lys stue med videre adgang til køkken. Fra køkken adgang til fint værelse samt adgang til fint bryggers med udgang til haven.
Endvidere stort badeværelse med god bruseniche samt yderligere et stort værelse.

1. salslejligheden er på 66m² & er indrettet med:

Adgang til lejligheden fra fælles opgang. Lys stue med adgang til 2 gode værelser.
Endvidere fint køkken med lille spiseplads. Hertil badeværelse med bruseniche.

Fra fælles ind-/opgang endvidere direkte udgang til haven

Her kommer ejendommen virkelig til sin ret - skøn prydhave med smukke træer & buske samt et flere gode fliseterrasser. Fælles brugsret af havemiljø & terrasser mellem de 2 boligenheder.

Til ejendommen hører endvidere ældre udhus & drivhus.

Rig mulighed for parkering langs Nygade eller ved den nærtliggende P-plads mellem Nygade & Søndergade.

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.

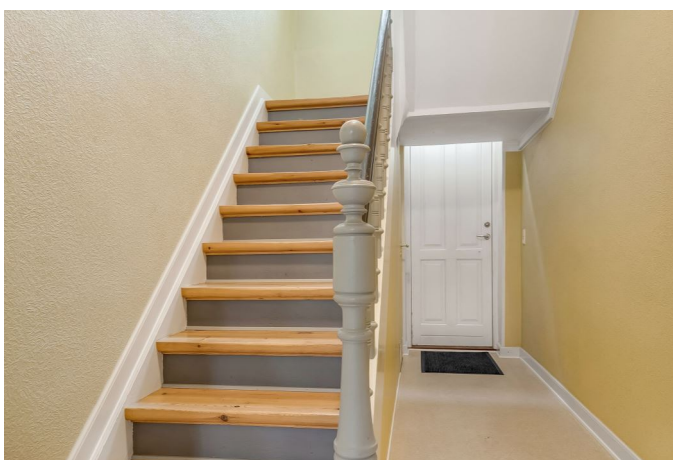
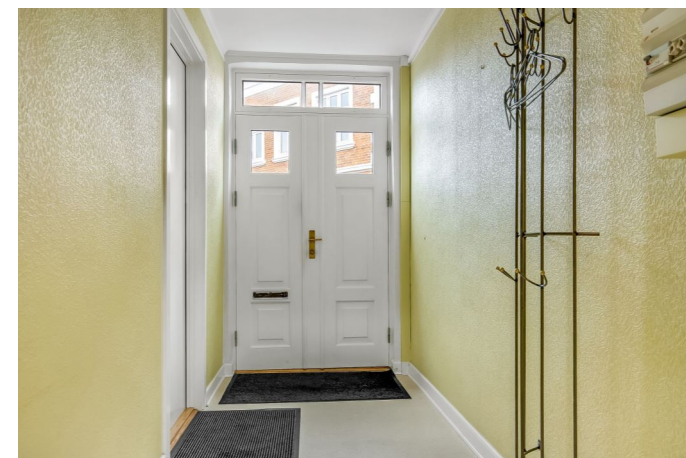
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Jespersen

Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025





Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

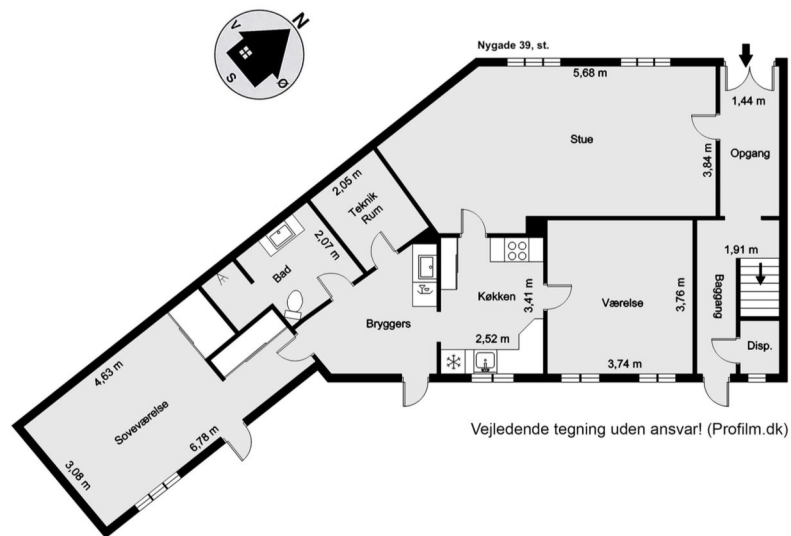
Dato: 10.12.2025



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025





Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	13 cv Middelfart Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	5450369
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1906

Arealer*

Grundareal:	591 m ²
Boligareal i alt:	186 m ²
Øvrige arealer:	
Adgangsareal:	16 m ²
Udhus:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.276.000 kr.
Grundværdi:	1.235.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.820.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	988.000 kr.

Tilbehør:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.00.11 - Bjerggården-Stationsvej
B.00.10 - Teglværksgade-Nygade
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

190 - Boligbebyggelsen 'Bjerggården' ved Stationsvej i Middelfart
23.16 - Bevaring af Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 5.

Spildevandsplan:

1.1A5 + 1.1A6 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan. Nærværende ejendom fremgår **ikke** af listen over ejendomme, som bliver berørt af den fornyede plan.

VarMEforsyning:

Middelfart FJV, Sygehus/Station/Havnegade - Fjernvarme.

VarMEforsyning (forbud):

middelfart 6 fJV - elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1905 lbnr. 902904-40 Tillægstekst Dok om ret til vinduer og låge, Vedr 13CM
Nr. 2 lyst d. 11.07.1905 lbnr. 902905-40 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 13CM
Nr. 3 lyst d. 24.12.1907 lbnr. 902906-40 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 16.06.1908 lbnr. 902907-40 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, Vedr 13CL
Nr. 5 lyst d. 12.01.1965 lbnr. 253-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 6 lyst d. 19.06.1996 lbnr. 12731-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 23.16



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand - Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen jf. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 24.590,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommens seneste årlige varmemeforbrug (2024) kr. 18.264,35 - samlet for begge lejligheder.

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: 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Delvist udlejet

1. salslejligheden (Nygade 39, 1. sal, 5500 Middelfart) er udlejet. Køber intræder i sælgers forpligtelser & rettigheder fsva. lejekontrakten.

BBR

Følgende bygninger fremgår ikke af BBR:

- Drivhus
- Lille udhus mod sydvest.



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.286	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	6.718	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Husforsikring	kr.	3.907	I alt	kr.	3.115.450
Renovation	kr.	8.720	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.	111			
Ejerudgift i alt 1 år		28.742			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.378 md./ 196.542 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.231 md./ 158.770 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 3 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: 08.12.2025
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.



Adresse: Nygade 39, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 529-2526
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 10.12.2025

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

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.