



REAL

Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	211
Kontantpris	3.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.037	Grund m2	1.221
Byggear	1996	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2460**

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: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Fantastisk, familievenlig villa med superb beliggenhed og masser af plads

Beliggende i særdeles efterspurgt kvarter med alle faciliteter indenfor kort afstand og med et veludbygget stisystem til skole, sport og strand. Villaaen blev i perioden 2013-2016 gennemgribende renoveret samt om- og tilbygget. Rummer i dag bl.a. separat børneafdeling med fremragende værelser. I alt tilbyder villaaen 6 værelser samt et aktivitetsrum og et stort walk-in-closet.

Den store syd/vestvendte have er anlagt med ugenerte terrasser, flotte bede og plænearealer. Her plads til både afslapning og udfoldelse.

Boligens indretning:

Suveræn børne/ungeafdeling med stort aktivitetsrum. Udgang til terrasse og have. 3 meget store værelser, alle med skrå lofter og udgang til terrasse og have. Mellemgang med stor garderobe og med adgang til lyst bad med kar og god, dyb bruseniche.

Forældreafdeling med soveværelse og kontor samt adgang til husets andet badeværelse. Bryggers/baggang af god størrelse. Bord og skabe. Plads til diverse hårde hvidevarer.

Helt centralt i boligen er det smagfulde og veldisponerede køkken-/alrum placeret. Køkkendelen er med hvidlakerede kvalitetselementer fra Kvik i skuffeløsning og meget kraftige, olierede bordplader. Tillige kogeø. Åben forbindelse til stort alrum med udgang til terrasse og have. Hyggelig spiseplads med opmuret pejs med indsats.

Ligeledes i åben forbindelse med ovennævnte rum er den dejlige forsænkede opholdsstue med karnap placeret. Også fra stuen udgang til terrasse og have.

Overalt i boligen gulvvarme og smukke træ- eller klinkegulve.

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: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025



Adresse: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025



Adresse: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

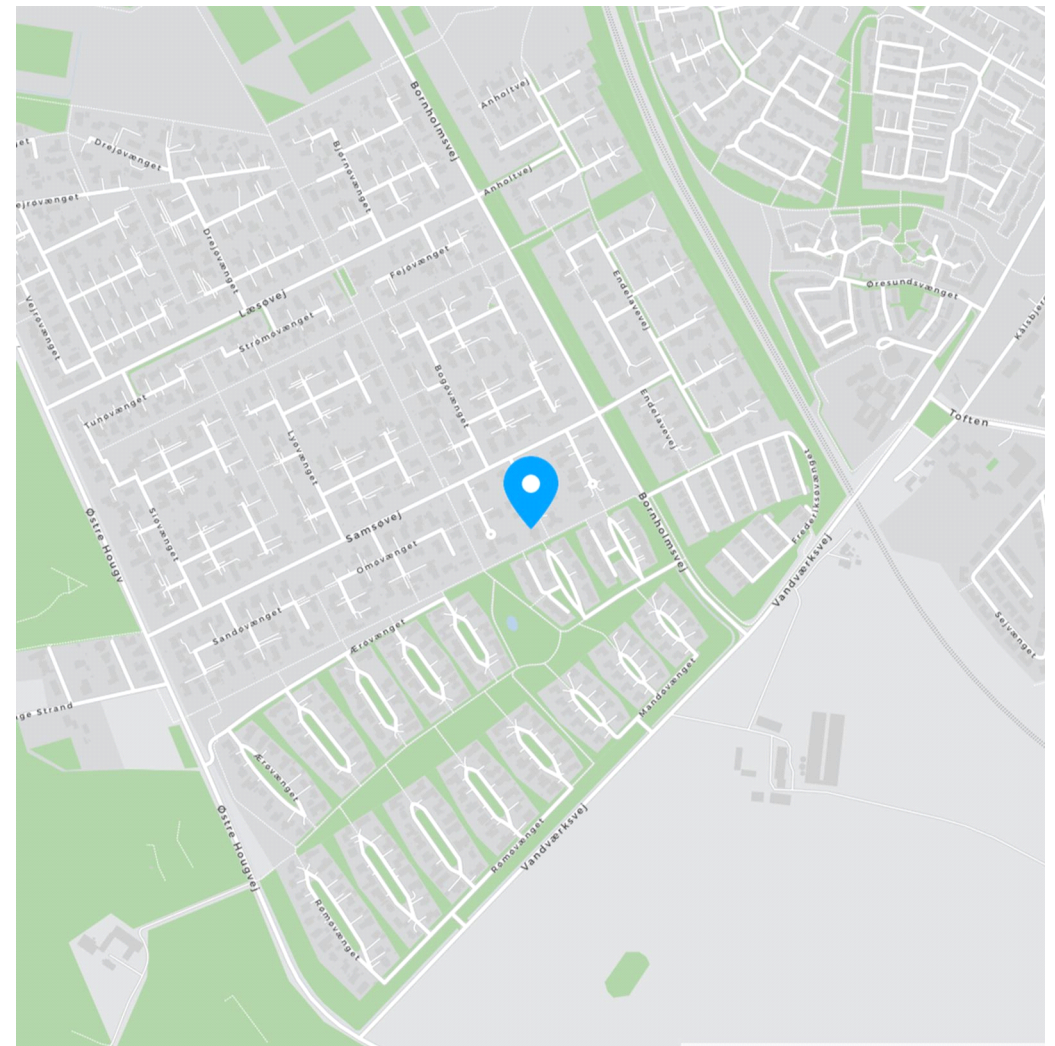
Dato: 20.11.2025



Adresse: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025





Adresse: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	4 it Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3000872
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1996

Arealer*

Grundareal:	1.221 m ²
Boligareal i alt:	211 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²
Udhus:	7 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:	3.408.000 kr.
Grundværdi:	1.074.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.726.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	859.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Nedfældet keramisk induktionsbordkomfur mrk. Siemens fra 2017, emfang mrk. Gram fra 2017, indbygningsovn mrk. Siemens, indbygningsmikrobølgeovn mrk. Siemens, integreret køleskab mrk. Siemens og integreret opvaskemaskine mrk. Siemens.
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 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.01.12, Ø-kvarteret, syd
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: 5+T, Byplanvedtægt for et boligområde sydvest for Jyllandsvejs forlængelse

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.4 A1, Eksisterende kloaktype for området:

Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune. Denne behandles nu efter høring (høringsperiode frem til 3. september 2025). Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmedeforsyning: Fjernvarme

Fjernvarme / Varmemesterordning

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarmeenheden er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af enheden. Der betales et månedligt beløb for denne aftale. Herudover betyder grøn omstillingsbidrag, at der betales årligt beløb i 20 år frem fra tilmelding for indskud af fjernvarme til ejendommen. Bemærk jf. vedtægter kan beløb indeksreguleres. Køber kan læse mere om ordningen her: <https://www.middelfartjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.09.1995 lbnr. 14965-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 40_U_453
Nr. 2 lyst d. 25.09.1995 lbnr. 14981-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 40_U_453
Nr. 3 lyst d. 25.09.1995 lbnr. 14994-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 40_U_453



Adresse: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Budgetteret beløb for sælgers varmemeforbrug 2025 kr. 19.755,65 (Ekskl. udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag)

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 3.191.000

Grundværdi: Kr. 979.000

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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Sælger har klaget over den foreløbige grundværdi. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse tilrettet den foreløbige grundværdi 2024 fra 4.291.000 til kr. 1.074.000.

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

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret efter 1. januar 2003.



Adresse: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.905	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.843	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	6.686	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	4.033.268
Skorstensfejning	kr.	657	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.	189			
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig	kr.	2.110			
Ejerudgift i alt 1 år		36.449			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.039 md./ 252.464 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.996 md./ 203.948 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: 20.11.2025
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: Alrøvænget 10, Ø-kvarteret, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-2460
Ejerudgift/md.: kr. 3.037

Dato: 20.11.2025

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.