



REAL

Ærøvangen 52, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	206
Kontantpris	4.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.190	Grund m2	687
Byggear	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **529-2346**

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: Ærøvænget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Arkitektonisk spændende villa i det attraktive Ø-kvarter

Opført i 2008 af nuværende ejer. Her er rummelighed & plads til hele familien.

Ejendommens forskudte plan giver en helt særlig kombination af stemning & praktik. Fremragende indretning med bl.a. stor børneafdeling & luksus-forældreafdeling.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via entré. Adgang til bryggers med god skabsplads.

Fantastisk, indbydende & lyst køkken-/alrum - her kommer arkitekturen virkelig til sin ret med højt til loftet & et skønt lysindfald. Flot snedkerkøkken fra Culina. Udgang til terrasse.

Øvre plan byder på hyggelig stue med direkte udgang til stor altan. Udsigt til grønt område. Akustiklofter i både køkken-/alrum & stue sikrer et behageligt lydniveau i de højloftede rum.

Endvidere stort soveværelse med skabsvæg & videre adgang til rummeligt badeværelse med god bruseniche, badekar & vask i arrangement.

Nedre plan er indrettet med fordelingsgang, hvorfra der er adgang til 3 gode børneværelser - alle med direkte udgang til haven - samt fint badeværelse med god bruseniche & vask i arrangement.

Gulvvarme i hele boligen & alt inventar fra Culina.

Haven er anlagt i plæne & højbede. Hertil flere gode terrasser med både sol- & lækroge.

Til ejendommen hører dobbelt carport samt integreret udhus.

Velkommen til Ærøvænget 52.

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.

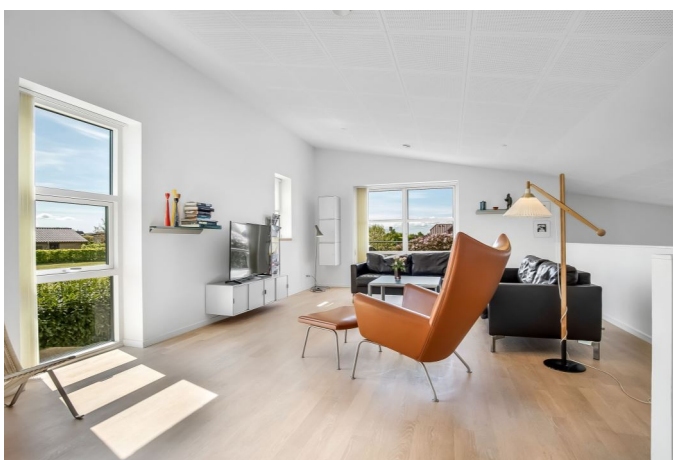
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Jespersen

Adresse: Ærøvnget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

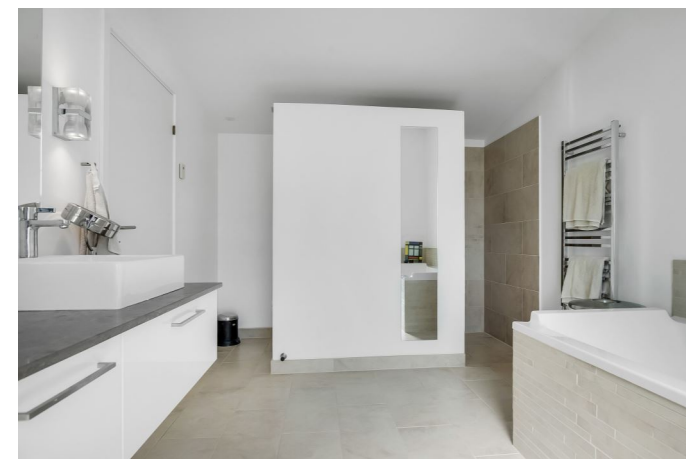
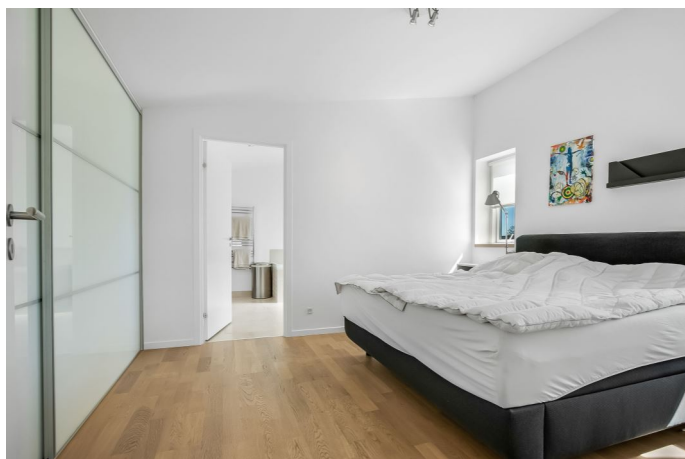
Dato: 07.10.2025



Adresse: Ærøvænget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025



Adresse: Ærøvnget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025



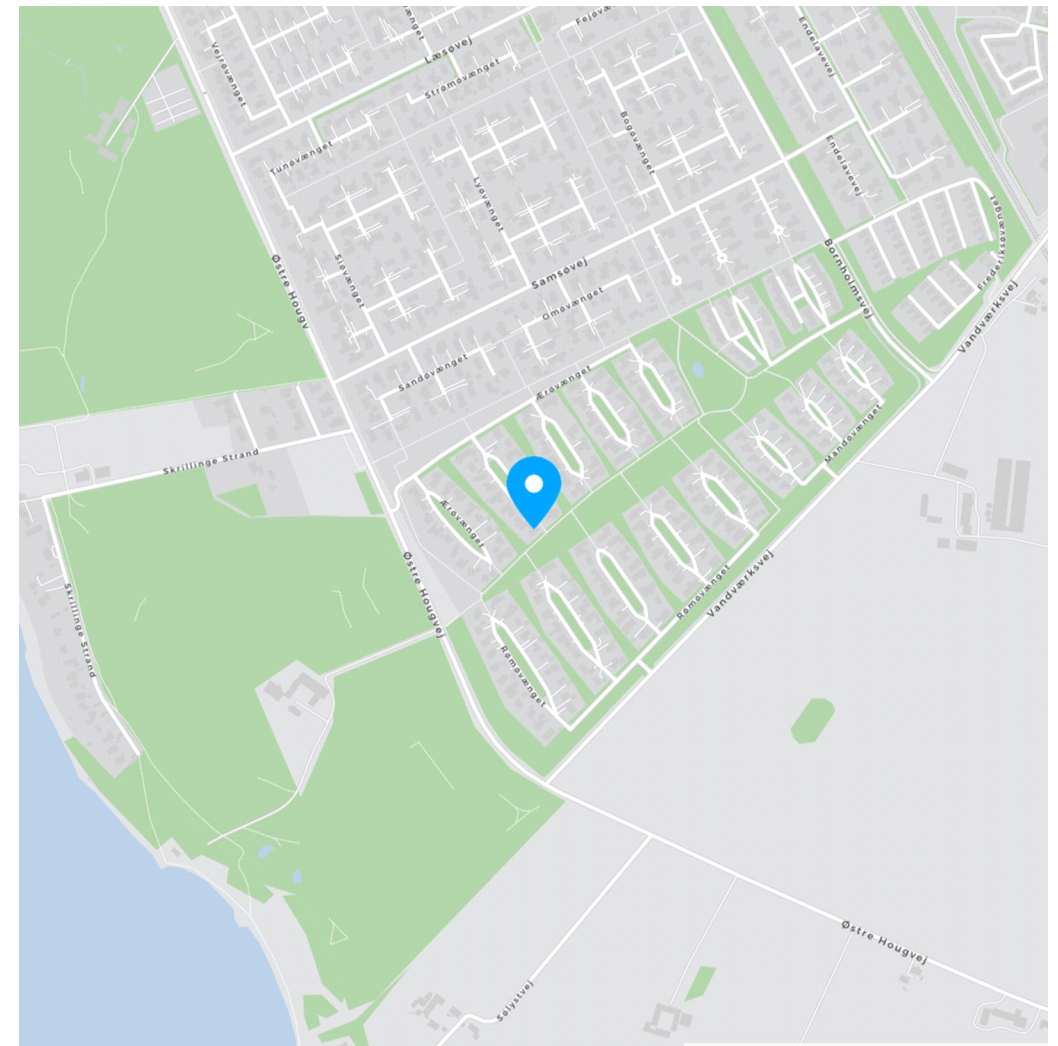
Adresse: Ærøvnæget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Ærøvnget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	3 eh Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	9839963
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2008

Arealer*

Grundareal:	687 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	36 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:	3.852.000 kr.
Grundværdi:	1.027.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.081.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	821.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn af mrk. Miele, emhætte af mrk. Miele, induktionskogeplade af mrk. Culina, køleskab af mrk. Miele, opvaskemaskine af mrk. Miele & skabsfryser af mrk. Electrolux.
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.
Følgende hårde hvidevarer & løsøre medfølger **ikke** i handlen: 2 stk. elektriske markiser, vaskemaskine & tørretumbler.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.01.12 - Ø-kvarteret, syd
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

27.02 - Område til boligformål ved Skrillingeg.

Spildevandsplan:

1.4 N - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Ø-vængerne område 2 - 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. Ejer betaler månedligt beløb for denne aftale. Herudover betyder grøn omstilling, at der betales et beløb årligt - 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.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Varmeforsyning (forbud):

middelfart 3 gas - elvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.12.2005 lbnr. 27668-40 Tillægstekst Dok om servitutbælte, ledningsanlæg mv. (21.03.2006: nye rids - TI § 34) Filnavn: 40_C_455
Nr. 2 lyst d. 24.01.2008 lbnr. 1221-40 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Dok om kloakledninger, om ret til eftersyn og rensning mv vedr. 3 P
Filnavn: 40_C_455



Adresse: Ærøværnget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 3.623.000
Grundværdi: Kr. 822.000
Fradrag for grundforbedringer: kr. 147.400.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: 6m² skur i forlængelse af carporten.



Adresse: Ærøvænget 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.716	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	4.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.210
Husforsikring	kr.	5.697	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	4.347		kr.	
Grundejerforening	kr.	2.832	I alt		4.636.660
Rottebekæmpelse	kr.	148			
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m ² bolig	kr.	2.060	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

38.285

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.314 md./ 291.767 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.623 md./ 235.480 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: 07.10.2025
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: Ærøværnet 52, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 529-2346
Ejerudgift/md.: kr. 3.190

Dato: 07.10.2025

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	2.129.537	2.129.537	2.141.948	DKK	2,76	84.251	14,50	3,79			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skrillingegården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.