

REAL



Strømøvænget 22, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	2.765.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.454	Grund m2	844
Byggear/ombygget	1975/1994	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2448**

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: Strømvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende etplansvilla i bunden af lukket vænge

Cykelsti til skole, sport og strand har alle dage gjort Ø-kvarteret særligt efterspurgt.

Denne meget velholdte etplansvilla, med særlig god placering i Ø-kvarteret, byder bl.a. på 4 gode værelser, åbent kontor og en lækker tilbygget stue med kiplofter.

Villaen opvarmes via Middelfart Fjernvarme og får tilskud til strømmen via et 5kw solcelleanlæg.

Dertil pæn anlagt have med optimale sol- og læforhold.

Børnehaven på den anden side af stien, flyttes i løbet af 2026 til Lillebæltsskolen.

Indretning:

Entre og bryggers med fjernvarmeinstallation.

Stort køkken/alrum med direkte adgang til stor opholdsstue tilbygget i 1994. Herfra udgang til syd/vestvendt terrasse.

Kontor i åben forbindelse med alrummet samt adgang til værelse. Gæstetoilet i oprindelig stand.

Værelsesafdelingen indeholder soveværelse med skabsvæg samt to store børneværelser.
Hertil lyst badeværelse med brus.

Efter behov kan entréen og gæstetoiletet lægges sammen, således et bad nr. 2 kan etableres.

Til villaen hører fint, isoleret udhus/værksted samt carport.

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: Strømvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 20.11.2025



Adresse: Strømøvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 20.11.2025



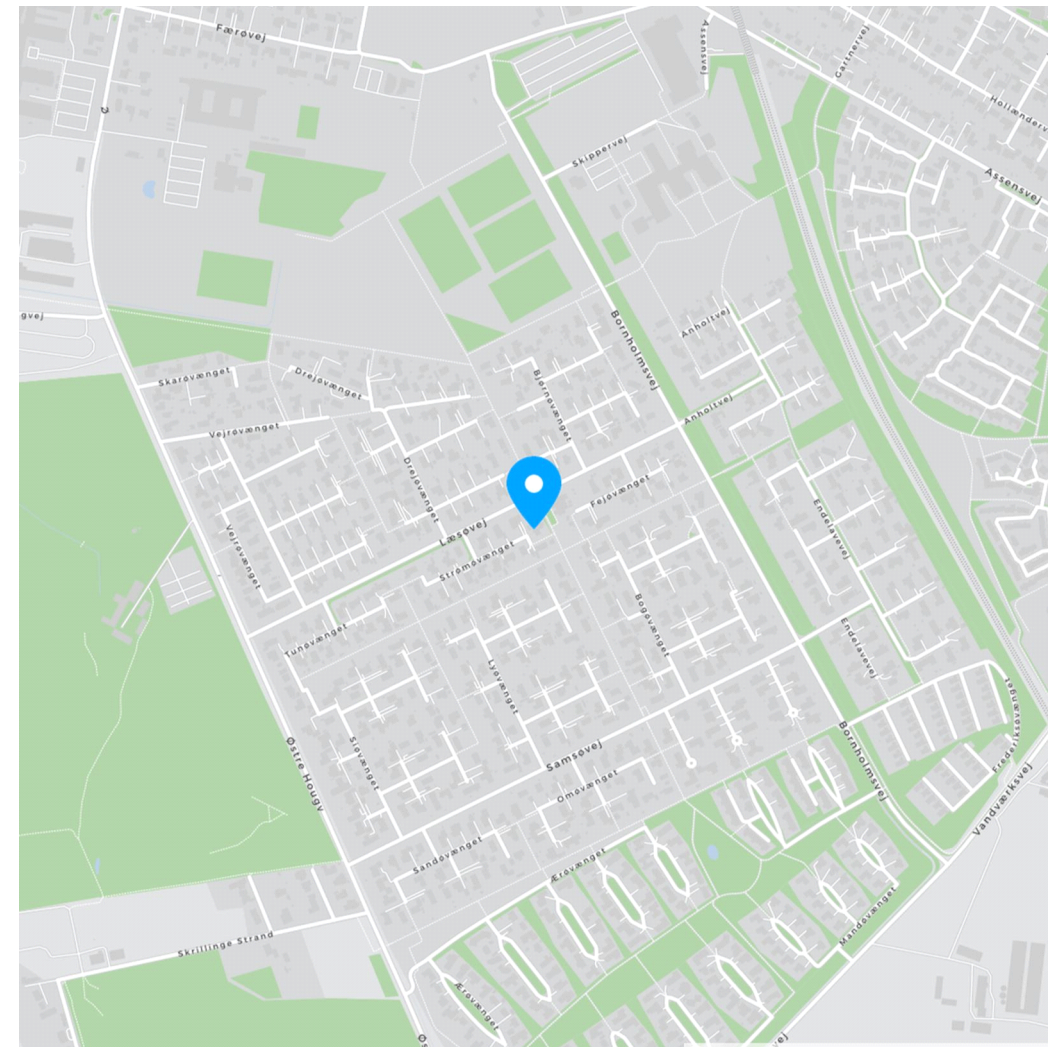
Adresse: Strømøvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 20.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)





Adresse: Strømvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	5 ds Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	3001011
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1975/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.255.000 kr.
Grundværdi:	1.000.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.804.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	800.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	844 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.01.11, Ø-kvarteret, nord
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.4 A1

Fjernvarme / Varmemesterordning

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning og 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:

Ingen.

Servitut om Grøn omstilling tinglyses af Middelfart Fjernvarme.
Nr. 2 lyst d. 21.10.2025 lbnr. 1017168054 Filnavn: 1d258a62-9deb-4c9c-8ab1-8fdf3ed15b33

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn af mrk. Bosch, emhætte af mrk. Electrolux, køleskab af mrk. Gram, opvaskemaskine af mrk. Bosch, induktionskogeplade af mrk. Siemens.
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som besat.
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.



Adresse: Strømvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 20.11.2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.193.000

Grundværdi: Kr. 930.000

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.

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

Nedgravet olietank: Der er på ejendommen en nedgravet olietank. Olietanken bliver sløffet i løbet af maj 2025 og dokumentation herfor udarbejdes.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 21.840,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Strømvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.200	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.765.000
Grundskyld	kr.	5.440	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.018	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.450
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.792.707
Rottebekæmpelse	kr.	162			
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig	kr.	1.570			

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.

Ejerudgift i alt 1 år 29.450

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.574 md./ 174.886 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.773 md./ 141.273 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: 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: Strømvænget 22, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.765.000

Sagsnr.: 529-2448
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.335.000	1.368.271	1.341.532	DKK	2,26	44.248	24,25	3,22			Nej	

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.