

REAL



## Ærøvænget 26, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>199</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>3.055</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>754</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **529-2648**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://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: Ærøvænget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 06.03.2026



### Yderst gennemført villa med plads til den store familie

Beliggende i den sydlige- og meget populære del af Middelfart nær strand, skole og sportsfaciliteter. Alt sammen tilknyttet et veludbygget stisystem.

Villaen udmærker sig særligt ved sin gode opdeling med forældre- og børneafdeling, hvor der i alt tilbydes 5 gode værelser.

Hele 1. salen kunne indrettes til luksus børneafdeling med eget aktivitetsrum/stue, bad og 4 gode værelser.

Herudover bør den ekstra loftshøjde, den indbydende hall, de lækre trægulve og den helt igennem imponerende vedligeholdelsesstand også nævnes.

Fik vi nævnt den arkitekttegnede have?

### Indretning

Hall med trappeløb til 1. salen og med adgang til gaderobe med skydedør. Nydeligt bryggers af god størrelse.

Køkken/alrum med ø, trægulv og med udgang til syd/vest vendt terrasse og have. Via fransk dør adgang til opholdsstue, som ligeledes har udgang til terrasse og have.

Forældreafdeling med soveværelse, walk-in og eget badeværelse med brus.

**1. salen** er indrettet med stue med udgang til fin, oval balkon, 4 gode værelser - alle med faste/indbyggede skabe. Hertil pænt brusebadeværelse med gulvvarme.

Haven er nydeligt anlagt og byder på gode sol- og læforhold. Til villaen hører dobbelt carport samt fint udhus på 21m<sup>2</sup>.

**En rigtig fin villa med god beliggenhed og i fornemmeste stand. Bør opleves ved selvsyn.**

### 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: Ærøvnøget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

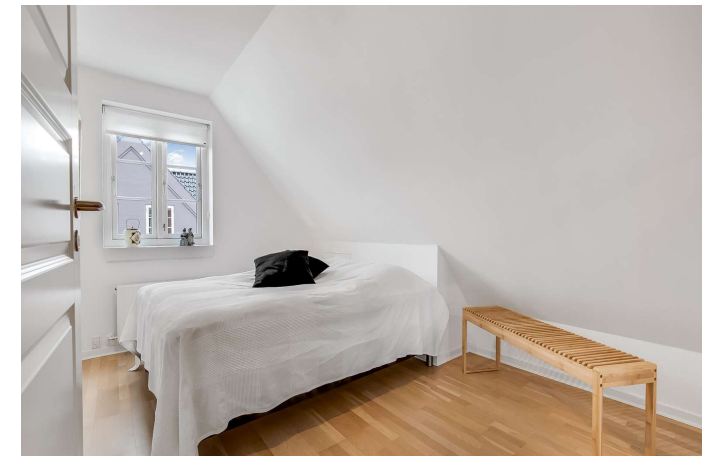
Dato: 06.03.2026



Adresse: Ærøvnaget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

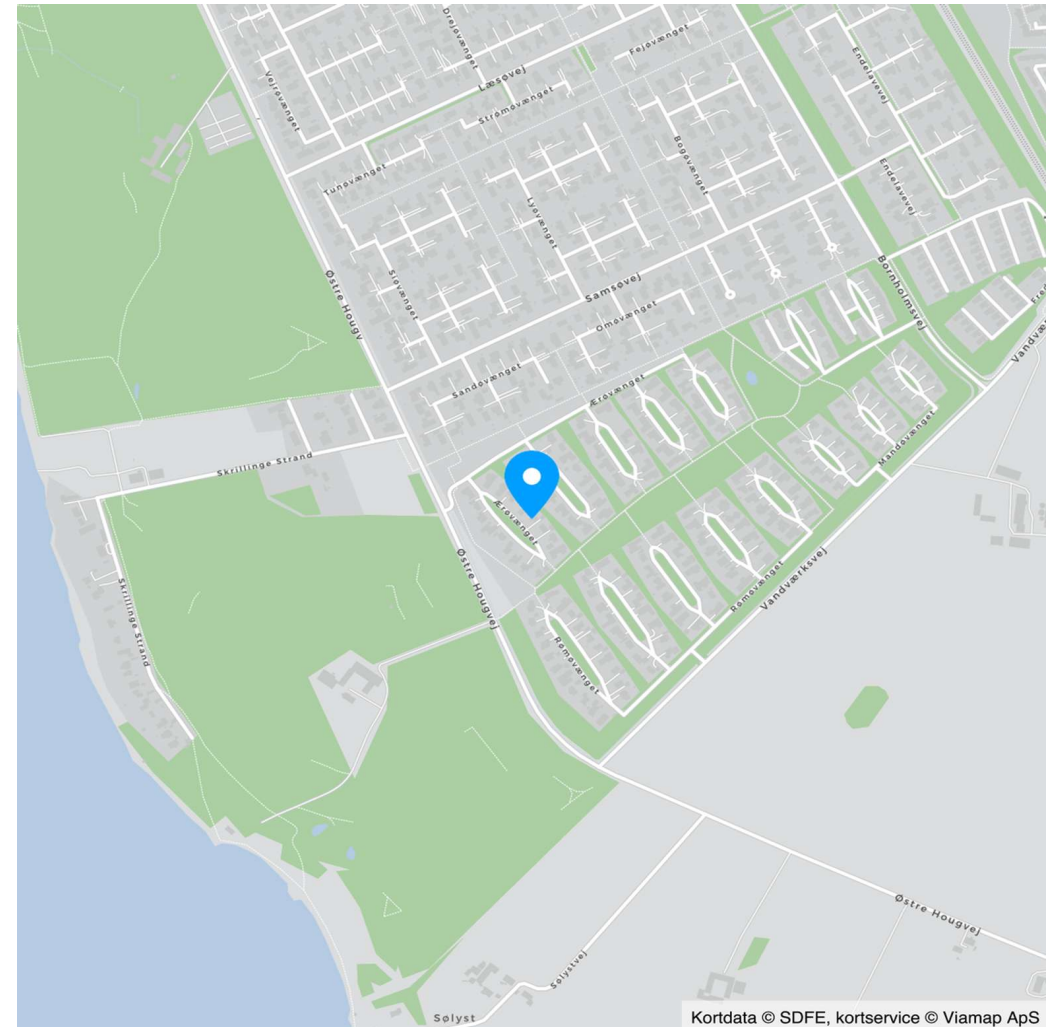
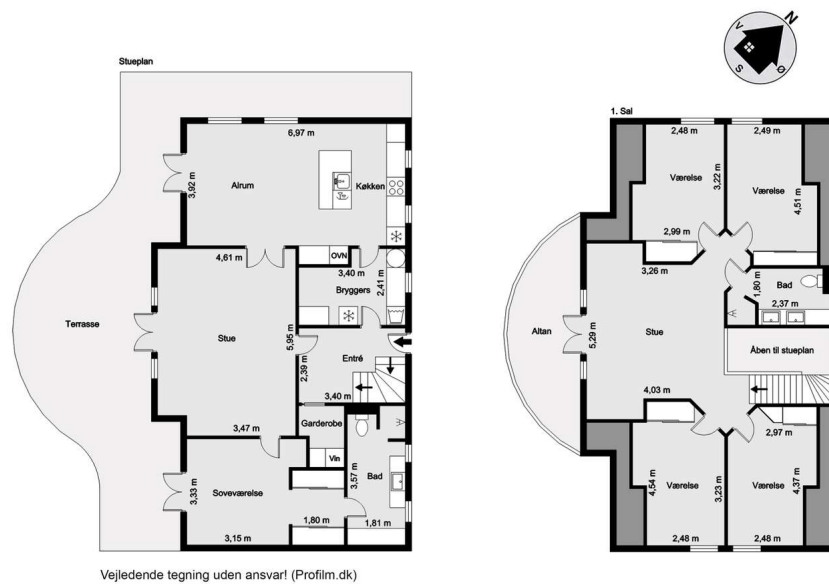
Dato: 06.03.2026



Adresse: Ærøvænget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 06.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ærøvnaget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 3bæ Skrillinge By, Kauslunde  
BFE-nr.: 8858323  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.761.000  
Grundværdi: 1.087.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.008.800  
Grundlag for grundskyld: 869.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 754 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 199 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 38 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens, Induktion), Emhætte (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Ovn (Voss), Vinkøleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ærøvænget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 06.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 14.890 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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.

Sælgers seneste årsforbrug 2025, 13.163 kWh, kr. 15.101,64 (ekskl. varmemesterordning og grøn omstilling).

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

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Ærøvænget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.345	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	5.913	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	4.534.599
Grundejerforening, 2025	kr.	2.832			
Varmemesterordning, takst for 2026	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m <sup>2</sup> bolig	kr.	1.990			
Husforsikringspræmie	kr.	3.502			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.665			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.686 md. / 284.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.128 md. / 229.536 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Ærøvænget 26, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2648  
Ejerudgift/md.: kr. 3.055

Dato: 06.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Skrillingegården  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Køber kan læse mere om ordningen her: <https://www.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift.

**Servitutter**

- Nr. 1: 08.04.2002 - Dekl om hegn mv
- Nr. 2: 13.10.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 02.12.2024 - Deklaration om tilslutning til Fjernvarmen ved grønt Omstillingsbidrag

**Planer**

Kommuneplan B.01.12 - Ø-kvarteret, syd  
Lokalplan 27.02 - Område til boligformål ved Skrillingeg.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.4 N, Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning).

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>

**Fjernvarme / Varmemesterordning**

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarmeenheden er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.