

REAL



## Strømøvænget 10, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.385</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>805</b>
Byggeår/ombygget	<b>1976/2001</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **529-2685**

**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: Strømøvænget 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026



### Gennemrenoveret etplansvilla i det efterspurgte Ø-kvarter

Her er den indflytningsklare villa, som du har søgt.

Bemærk bl.a. køkken/alrum i 2019, Nyt tag i 2008, vinduer og døre fra 2003-2016, renovering af badeværelse i 2017, renovering af gæstetoilet i 2020, renovering af bryggers i 2016, indlæggelse af fjernvarme i 2025, isætning af genindvindingsanlæg fra AirByNature i 2023 og efterisolering af loft i 2015. Herudover nye gulve, tapetsering, døre og meget mere.

Dertil indretning af formidabelt udhus i tidl. garage samt opsætning af orangeri af høj kvalitet.

Villaen er beliggende på lukket vænge med kort afstand skole, sport og fritidsaktiviteter. Golfbane og marina i gåafstand. Til villaen hører garage.

#### Indretning:

Lys og indbydende entre.  
Flot bryggers med nyere møbler. Gulvet udgravet, isoleret og ilagt varme.

Fordeler gang med adgang til 3 børneværelser samt stort soveværelse med skabsvæg. Nydeligt gæstetoilet.

Lækkert badeværelse med stor bruseniche, nyt møbel med terrazzovask og flotte klinker på gulv ilagt varme.

Yderst præsenterabelt HTH-køkken med lyse elementer og gode hvidevarer fra Siemens. Køkkenet er i direkte åben forbindelse med stue i vinkel med parketgulv og brændeovn. Fra alrum og stue er der udgang til terrasser og have.

Velkommen til Strømøvænget 10 i Middelfart

#### 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.

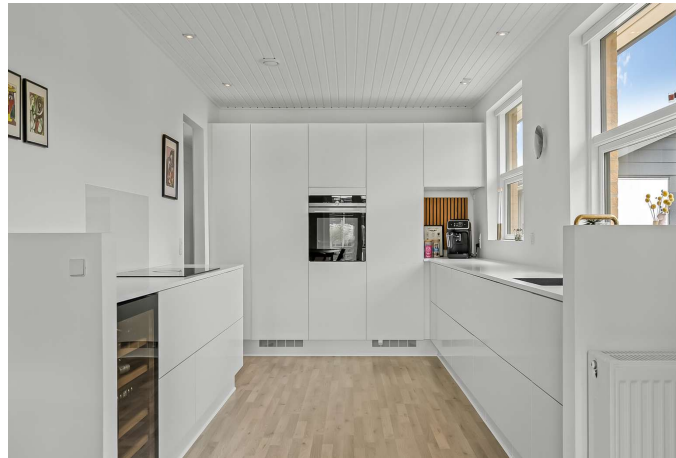
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Andersen

Adresse: Strømvænget 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026

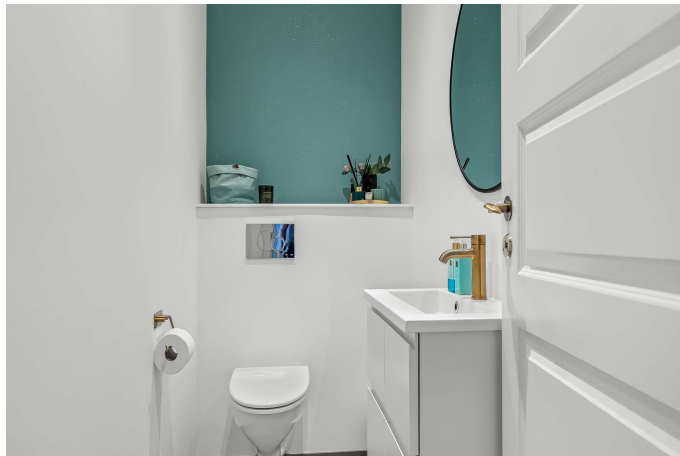




Adresse: Strømvænget 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026



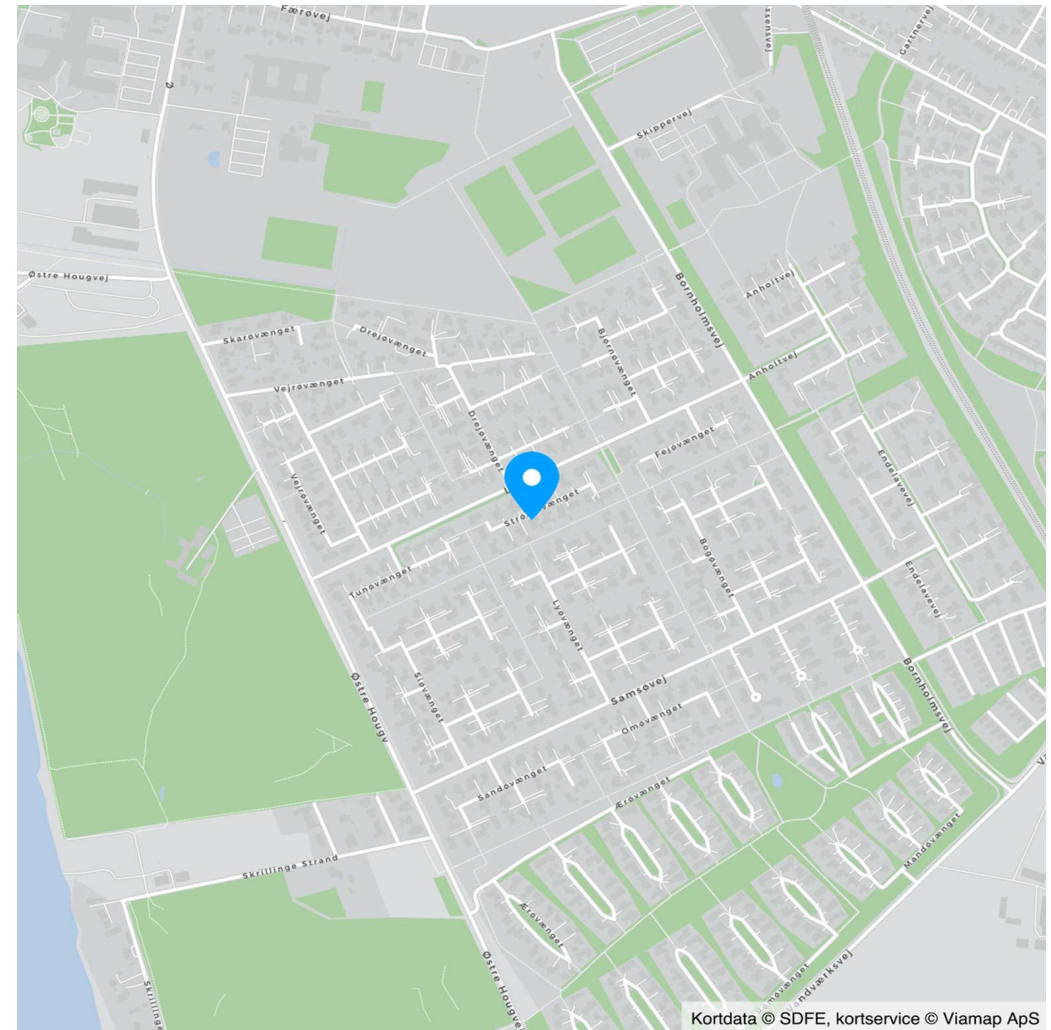
Adresse: Strømvænget 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Strømvænget 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 5dm Skrillinge By, Kauslunde  
BFE-nr.: 3001005  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1976/2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.326.000  
Grundværdi: 943.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.860.800  
Grundlag for grundskyld: 754.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 805 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 32 m<sup>2</sup>  
Carport: 22 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 15 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):

Komfur (Siemens), Kogeplade (Elica, induktion med integreret emhætte), Opvaskemaskine (Siemens), Vandhane (Quooker), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strømvænget 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Glas i hobbydrivhuse er kun dækket ved en dækningsberettiget stormskade samt skade  
omfattet af bygningsbrandforsikringen. Skaden vil blive behandlet under den konkrete  
årsag, og selvrisiko vil blive fratrukket.

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 idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

**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.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 17.210 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Strømvænget 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.490	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse	kr.	161	I alt	kr.	3.225.050
Varmemesterordning, takst for 2026	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m <sup>2</sup> bolig	kr.	1.400			
Husforsikringspræmie	kr.	5.503			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.622			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.554 md. / 210.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.027 md. / 168.328 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 10, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 529-2685  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.527.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 430.500  
Nr. 5: hovedstol kr. 479.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift.

Frugttræ i haven medfølger ikke i handlen.

**Servitutter**

- Nr. 1: 18.08.1952 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 5B Udtagelsesdato 22.12.1978
- Nr. 4: 20.11.2025 - Deklaration om tilslutning til Fjernvarmen ved grønt Omstillingsbidrag

**Planer**

Kommuneplan B.01.11 - Ø-kvarteret, nord  
Lokalplan 5+T - Byplanvedtægt for et boligområde sydvest for Jyllandsvejs forlængelse

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:

1.4 A1

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 og Grøn omstilling**

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.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/varmemesterordning/>

# 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.