

REAL



Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 110 |
| Kontant | 2.495.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.919 | Grund m ² | 790 |
| Byggeår/ombygget | 1925/1977 | Energimærke | D |

Sagsnr. **529-2695**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 17.06.2026



Charmerende villa beliggende i kort afstand fra vandet, bymidte og indkøbsmuligheder

Fra førstesalen er der særlig god udsigt til Lillebælt.

Villaen har i løbet af de senere år fået foretaget en række gode forbedringer. Herunder bl.a. køkken fra 2010/2016, badeværelse i stueplan renoveret i 2017, 1. salen renoveret i 2015, taget er renset og malet i 2015, hulmursisoleret i 2022, kælderen er renoveret i 2024 og fjernvarmen indlægges i løbet af 2026.

Indretning i stueplan:

Entre med adgang til flot, renoveret badeværelse med brus.

Stort, lyst køkken/alrum og stuemiljø. Flotte, hvide trægulve og pænt hvidt køkken.

Fra alrum/stue er der udgang til ældre, dog fin udestue med oplagt renoveringspotentialer. Dertil et fint værelse med trægulv.

1. salen rummer udsigtsstue med udgang til altan samt adgang til et stort værelse. I begge rum er lofterne ført til kip og med blotlagte hanebånd.

Kælderen fremstår tør og ganske anvendelig.

Kælderen er indrettet med lyst og indbydende vaskerum, to gode disponible rum samt et badeværelse med brus. Hertil teknikrum.

Fra vaskerummet er der udgang til haven.

Velkommen til Skærbæksmøllevej 1.

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.

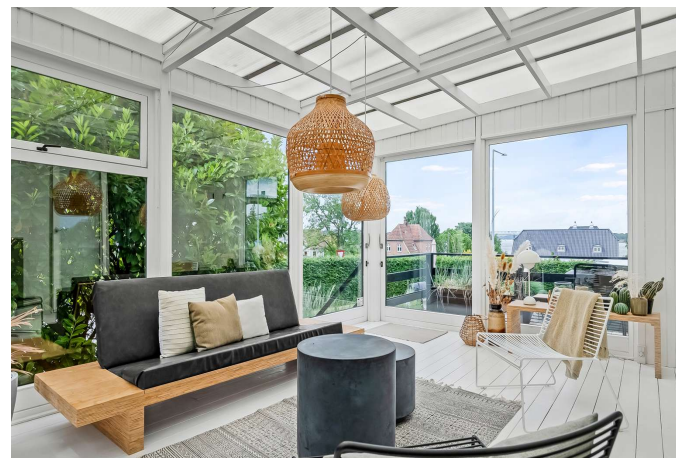
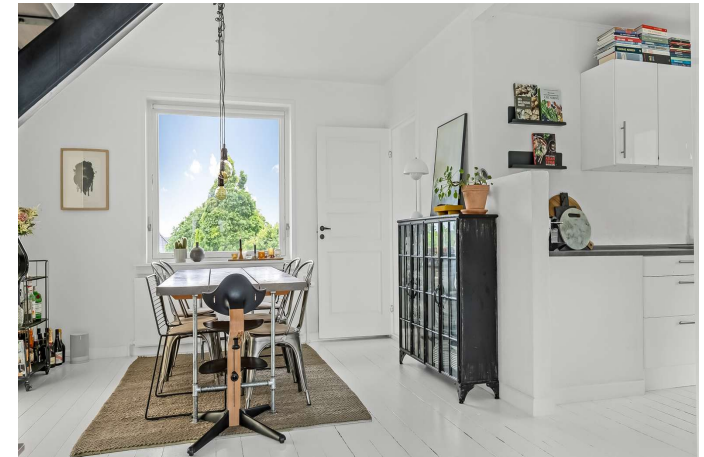
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Andersen

Adresse: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 17.06.2026



Adresse: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

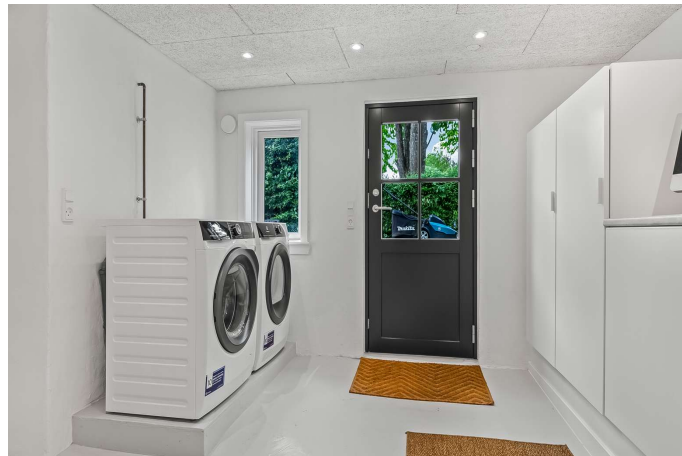
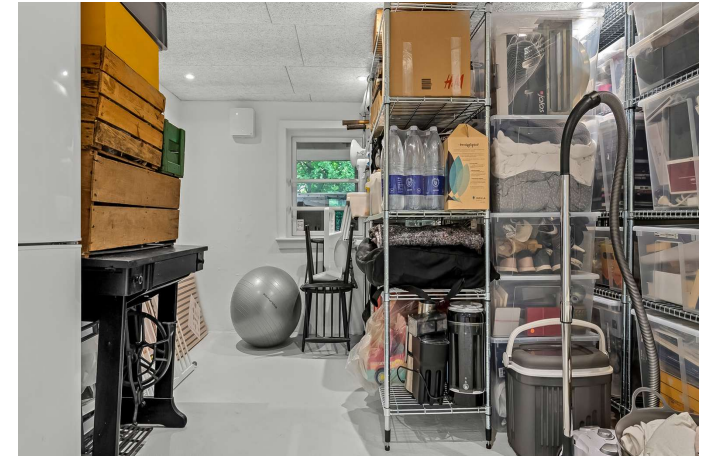
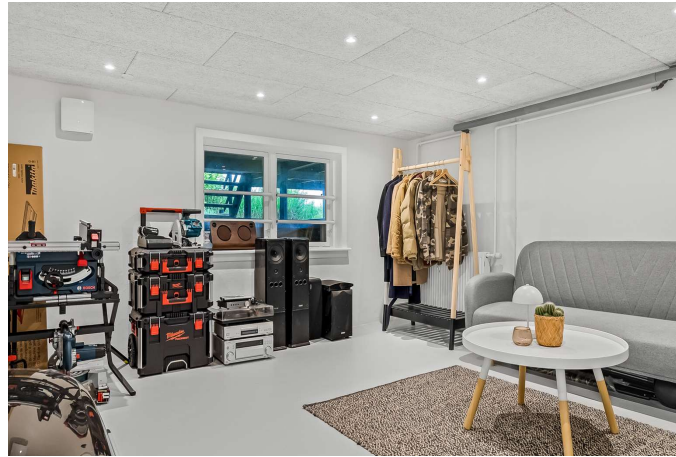
Dato: 17.06.2026



Adresse: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 17.06.2026





Adresse: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 211 Staurby By, Vejlbj
BFE-nr.: 3008616
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1925/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.707.000
Grundværdi: 959.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.365.600
Grundlag for grundskyld: 767.200

Arealer**

Grundareal: 790 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 67 m²
Indbygget udestue el. lign.: 27 m²
Carport: 18 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Wasco), Komfur (Miele), Emhætte (Ukendt mærke)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FOMO
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

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26 Forbrug: 24.140 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme indlægges i ejendommen i løbet af 2026

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 salgsopstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 17.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.965 | Kontantpris | kr. | 2.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 5.217 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.850 |
| Renovation | kr. | 4.238 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.000 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 145 | I alt | kr. | 2.521.850 |
| Husforsikringspræmie | kr. | 6.465 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 23.030 | | | |

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.858 md. / 130.291 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: 01.06.2026

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: Skærbæksmøllevej 1, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2695
Ejerudgift/md.: kr. 1.919

Dato: 17.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.251.000
Nr. 7: hovedstol kr. 400.000
Nr. 8: hovedstol kr. 442.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Strandvejskvarterets Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Servitutter

- Nr. 1: 13.09.1897 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 26.04.1921 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 3: 04.05.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Ekstrakt af skøde - ikke i akten skal indhentes fra Rigsarkivet
- Nr. 4: 03.06.1957 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 27.05.1959 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan B.01.13 - Strandvejen, Skovsvinget

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 9

Lokalplan: Ingen

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.2H4

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

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarme-unitten er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af unitten. 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/>

Udgift til varmemesterordning og grøn omstillingsbidrag er ikke medtaget i ejerudgift, da fjernvarmen endnu ikke er tilkoblet.

Tidsplan for tilkobling af fjernvarme: <https://middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/middelfart-nord/tidsplan>

Byggelinjer: Skovbyggelinje

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.