

REAL



## Perikonhaven 13, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>191</b>
Kontant	<b>5.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.546</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>758</b>
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **529-2681**

**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: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026



### **Eksklusiv Menzer & Kristensen villa fra 2023**

Med et boligareal på 191 kvadratmeter er denne ejendom det perfekte hjem for den kræsne køber, der ønsker både stil og funktionalitet. Fra det øjeblik du træder ind i entreen, bliver du mødt af en gennemført stil og materialevalg, der går igen i hele huset.

Villaen byder på lys og indbydende entre, flot fordelergang og et funktionelt bryggers af god størrelse

**Børneafdeling** med tre gode børneværelser og et lækkert badeværelse i tilknytning hertil.

**Forældrene** kan nyde deres egen private afdeling med et soveværelse udstyret med walk-in-closet samt et lækkert badeværelse, hvor dobbelte brusere skaber en luksuriøs oplevelse.

**Husets ubetinget hjerte** er det elegante køkkenalrum, som er delvist åbent mod tv-stuen. Her finder du eksklusive løsninger og masser af naturligt lysindfald gennem de store vinduespartier. Viktualierummet giver ekstra opbevaringsplads til dagligvarer og gør madlavningen endnu mere bekvem. Fra alrummet er der direkte udgang til en vestvendt terrasse, hvor du kan nyde solnedgangen i ro og mag.

Udenfor finder du en dobbelt carport med et praktisk udhus samt en overdækket terrasse – perfekt til hyggelige stunder uanset vejret. Haven er smagfuldt anlagt og kræver minimal vedligeholdelse samtidig med at den tilbyder privatliv.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; cykelafstand til alle byens faciliteter gør hverdagen nemmere, mens motorvejsnettet kun ligger to minutters kørsel væk – ideelt for pendlere.

### 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: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026

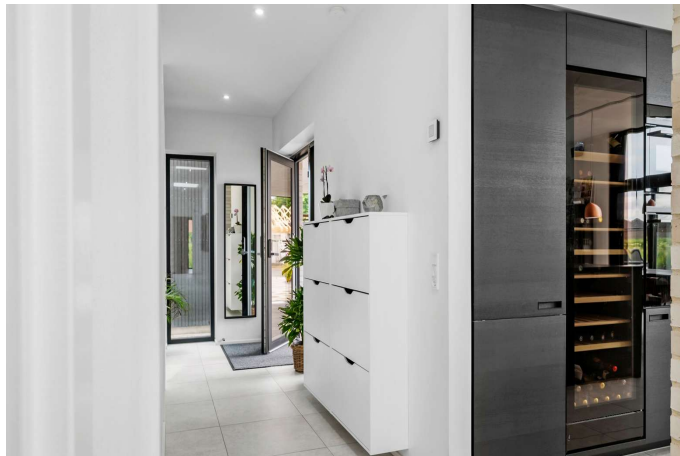
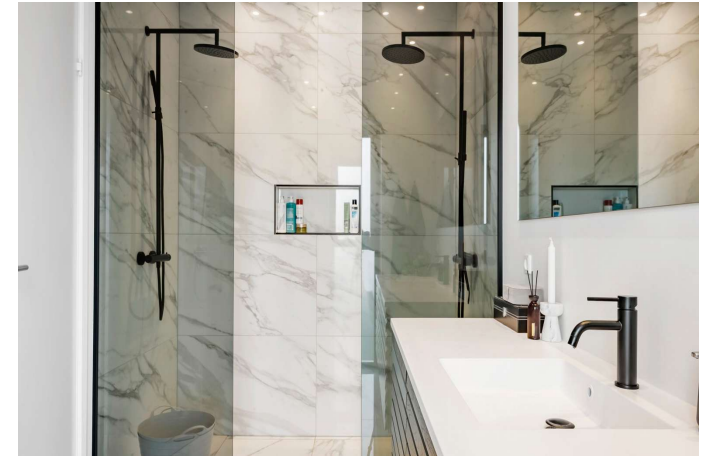




Adresse: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026

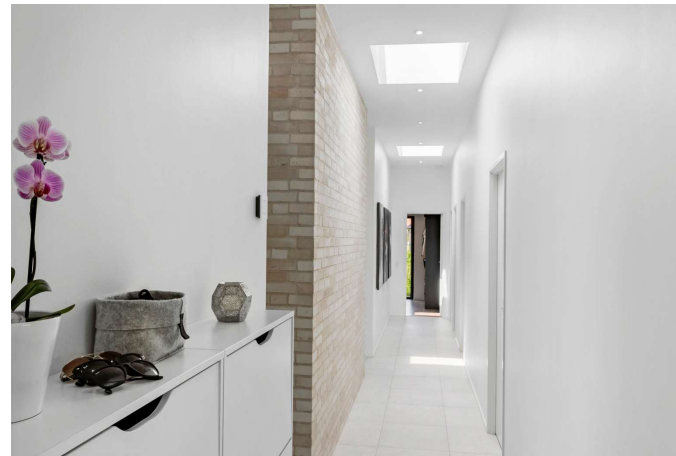




Adresse: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

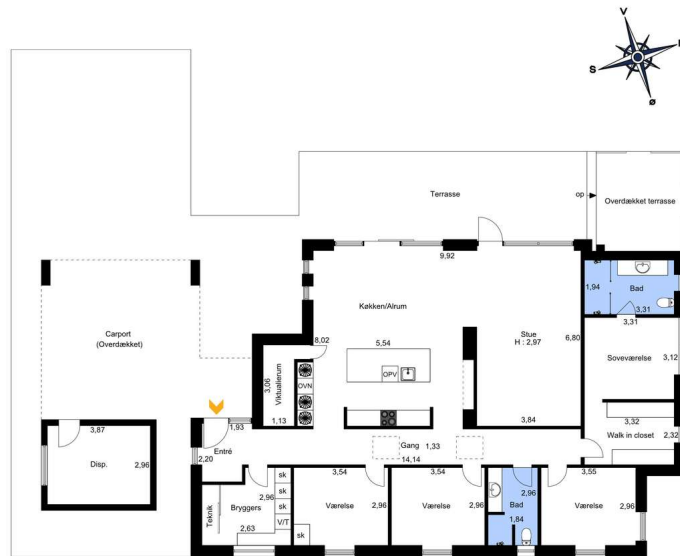
Dato: 29.06.2026



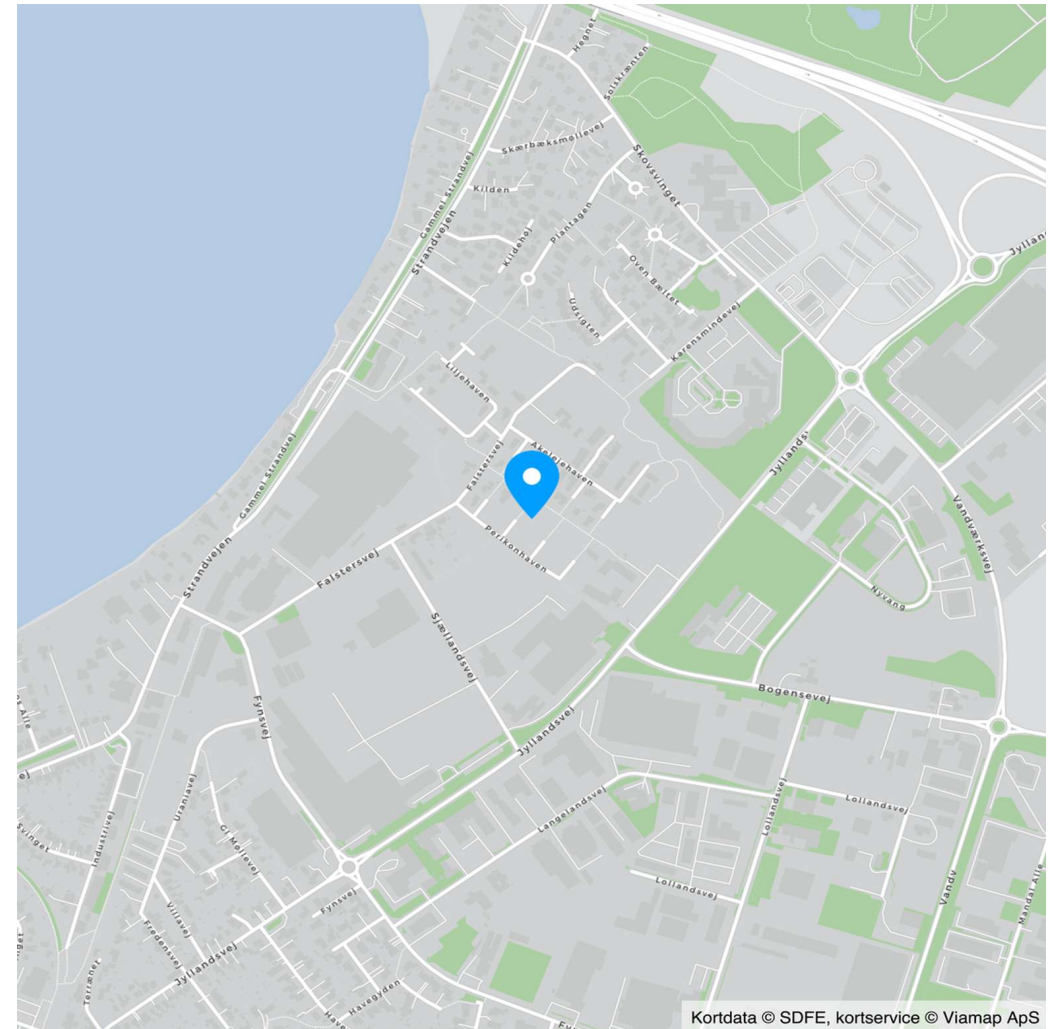
Adresse: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 17z Staurby By, Vejlbj  
BFE-nr.: 100087667  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2023

**Arealer\*\***

Grundareal: 758 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 191 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 50 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 12 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 7 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.850.400  
Grundlag for grundskyld: 935.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 3: 26.04.2024 - Deklaration om tilslutning til fjernvarme ved grøn omstillingsbidrag

**Planer**

Kommuneplan B.01.14 - Falstervej  
Lokalplan 145 - Nyt byområde ved Falstersvej i Middelfart

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.2 A  
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, Grøn omstillingsbidrag  
Ejendommen er tilmeldt grøn omstilling. Grøn omstillingsbidrag er betaling for tilslutning til fjernvarme. 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://middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/groen-omstillingsbidrag>

Udgift til grøn omstillingsbidrag er medtaget i ejerudgift.

Tilbehør:

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

Emhætte (Falmec), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens, 2 stk. ), Fryser (Siemens), Køleskab (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 6.410 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 A2015



Adresse: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.637	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	6.359	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	184	I alt	kr.	5.338.650
Grundejerforening	kr.	1.600			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m <sup>2</sup> bolig	kr.	1.910			
Husforsikringspræmie	kr.	8.628			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.556			

**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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.744 md. / 344.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.968 md. / 275.620 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: Perikonhaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 529-2681  
Ejerudgift/md.: kr. 3.546

Dato: 29.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 4.051.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 570.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Havekvarteret V. formand Ann Laigaard  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

**Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

**Anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele]/[ud fra reference-grundsals handelspriser].

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående.

# 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.