

REAL



Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.602	Grund m2	1.646
Byggear	1988	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2506**

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: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse:

Stor, lys og indbydende etplansvilla i Strib

Yderst børnevenligt beliggende med stisystem til skole og kort afstand til indkøb, sport og strand.

Villaen er beliggende på en 1.646m² stor grund og 2.5 meter over vej niveau. Følelsen af at bo lidt højere end omgivelserne, giver noget særligt fra såvel hus som fra haven.

Nuværende ejer har i 2024 skiftet alle vinduer og døre til lækre træ/alu, trelags termoruder. Dertil er der lagt fine, nye gulve i det meste af huset og en skøn træterrasse med direkte adgang fra køkken/alrummet med vest. En dejlig, familievenlig villa med plads ude som inde.

Indretning:

Entre. Bryggers med adgang til det store, åbne køkken/alrum og stuemiljø i vinkel. Lyst Svane køkken og med plads til det helt store spisebord. Dobbelt ovenlysvindue i køkkenet.

Hyggelig stue med godt lysindfald, udsigt over området og med brændeovn.

To gode børneværelser adskilt af badeværelse med brus og gulvvarme.

Yderligere et godt værelse samt forældreafdeling med soveværelse og adgang til forældrebadeværelse med kar og brus.

Dobbelt carport integreret i huset. Dertil udhus.

Den store have byder til leg og udfoldelse og rummer masser af plads til hele familien.

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: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025



Adresse: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025



Adresse: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

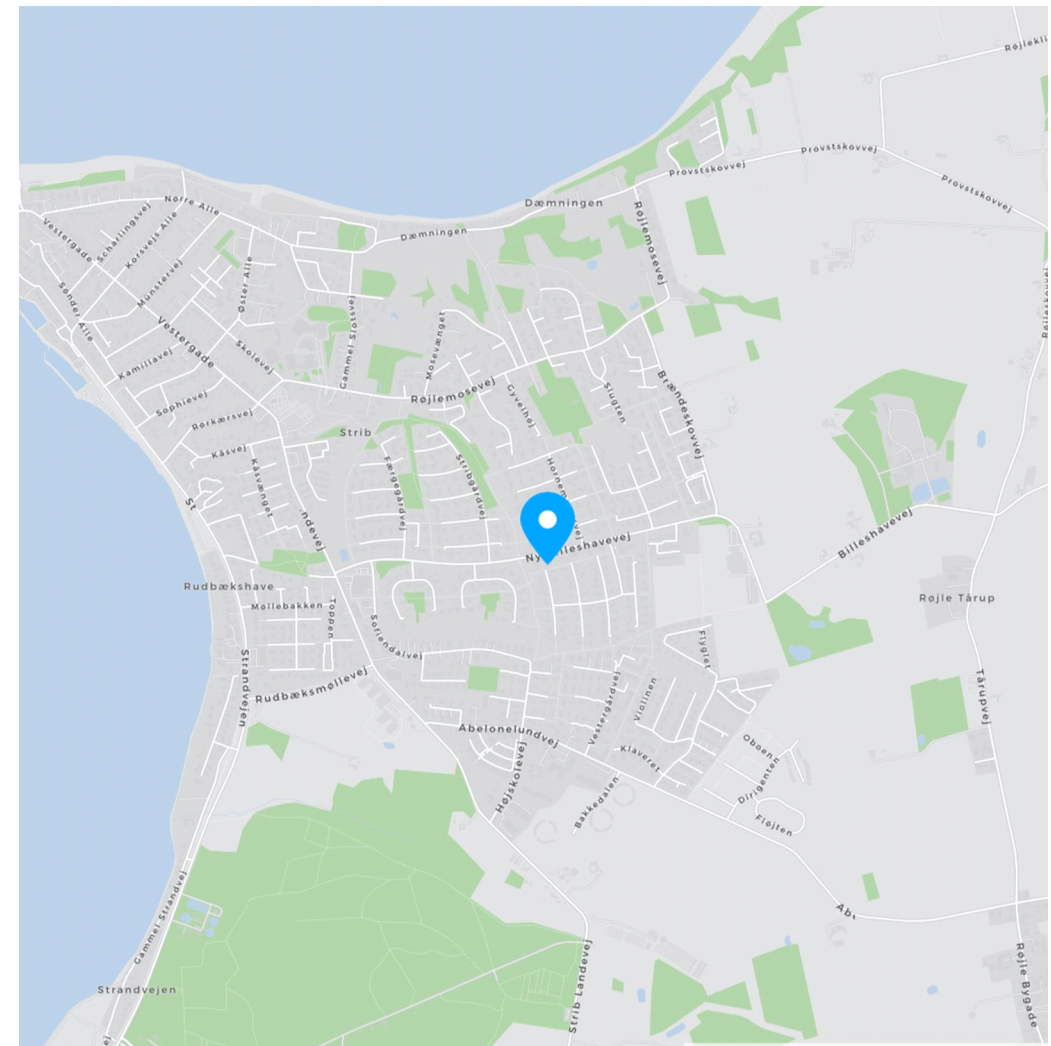
Dato: 12.09.2025



Adresse: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025





Adresse: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	8 au Røjle By, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3005442
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem - Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1988

Arealer*

Grundareal:	1.646 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	36 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.483.000 kr.
Grundværdi:	1.640.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.986.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.312.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.02.10, Sofiendalvej, Abelonelundvej
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

8+T, Byplanvedtægt for et bolig-, værksteds- og institutionsområde i Strib

Spildevandsplan:

Kloakopland - 3.2B11, Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune. Denne er i høring frem til 3. september 2025. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.04.1974 lbnr. 3010-40 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 8 Filnavn: 40_D_449
Nr. 2 lyst d. 10.04.1978 lbnr. 4274-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_V_171

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskomfur Siemens, ovn Siemens, opvaskemaskine Siemens, emhætte Bosch, vaskemaskine Miele, Tørretumbler AEG,
Fryser i disp. rum Whirlpool
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.
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: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring G/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Prisen er ekskl. afgifter, gebyrer, bidrag og inkl. rabatter.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.104.000

Grundværdi: Kr. 739.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: Ældre udhus i haven.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen er produceret før 1. januar 2003. Køber skal senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge brændeovn/pejseindsatsen, og indberette dette til Miljøstyrelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.230 Forbrug: 13.230,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.131	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	8.922	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.300
Husforsikring	kr.	7.003	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.722.350
Skorstensfejning	kr.	657	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	157			

Ejerudgift i alt 1 år

31.229

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.555 md./ 174.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.622 md./ 139.458 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: 12.09.2025
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: Chr Dannings Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 529-2506
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 12.09.2025

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	721.300	738.782	731.456	DKK	2,47	54.641	18,75	3,13			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.