

REAL



H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	2.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.177	Grund m2	1.024
Byggear	1996	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2468**

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: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 21.06.2025



Beskrivelse:

Fin etplansvilla i Strib

Beliggende for enden af lukket vænge på en stor, ugeneret grund, finder du denne meget velholdte en-ejers villa.

Utrolig godt udnyttet.

Fra ejendommen har du skole, sport og indkøb indenfor få min. på cykel. Dertil naturligvis de kilometer lange strande og 5 min. kørsel til motorvejsnettet.

Ejer har selv ladet huset opføre i 1996 og passet og plejet det lige siden.

Indretning:

Bryggers af god størrelse med direkte adgang til køkken/alrum med karnap. Fin spiseplads og med udgang til terrasse.
Stue af ligeledes god størrelse med udgang til terrasse.

Forældreafdeling med soveværelse og dertilhørende badeværelse med brus og gulvvarme.

Børneafdeling med to gode værelser samt et tilknyttet brusebadeværelse med gulvvarme.

Gulvvarme i køkken/alrum, bryggers og i begge badeværelser.

Til villaen hører integreret carport og redskabsrum.

Dejlig, ugeneret have af god størrelse med bl.a. frugttræer.

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: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

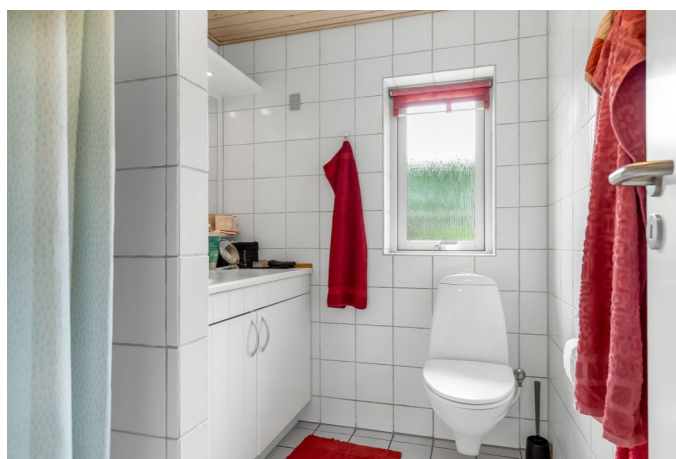
Dato: 21.06.2025



Adresse: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

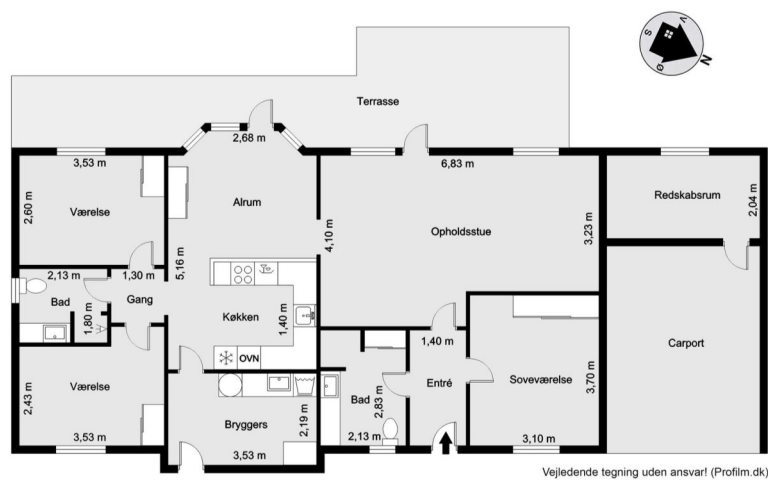
Dato: 21.06.2025



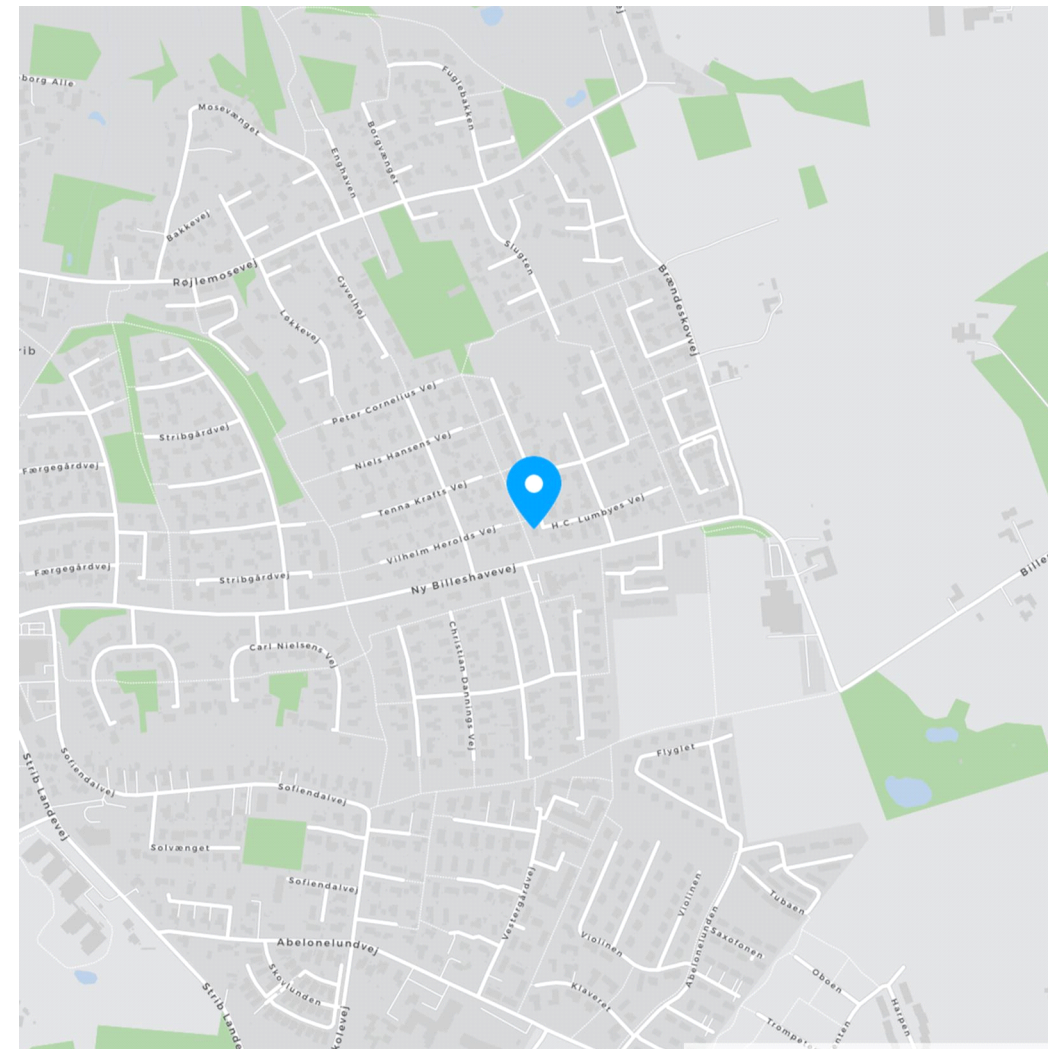
Adresse: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 21.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 21.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	22 ce Røjle By, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3005864
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.185.000 kr.
Grundværdi:	977.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.748.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	781.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.024 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	147 m ²
- heraf Carport	31 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
Ny Billeshavevej, Røjlemosevej, B.02.07
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 3.2B11

Varmeforsyning: Fjernvarme

Fjernvarme / Varmemesterordning

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarmeunitten 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 medtaget i ejerudgift.

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. 20.08.1980 lbnr. 10346-40 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser
Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 40_V_621

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Slugten – H C Lumbyes Vej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

De i køkkenet tilstedeværende hvidevarer.

Faste skabe og 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: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 21.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 15.220,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.037.000

Grundværdi: Kr. 823.000

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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR, udhus og drivhus.



Adresse: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 21.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.915	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	5.315	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	3.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.267.846
Rottebekæmpelse	kr.	133			
Grundejerforening	kr.	200			
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig	kr.	1.160	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		26.128			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.357 md./ 148.288 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.851 md./ 118.212 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: 20.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: H C Lumbyes Vej 9, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 529-2468
Ejerudgift/md.: kr. 2.177

Dato: 21.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	822.737	822.737	824.062	DKK	1	28.393	24,75	3,37			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.