



REAL

Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.833	Grund m2	828
Byggear	1968	Energimærke	E

Sagsnr. **529-2435**

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: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

Her udbydes en virkelig spændende villa med god kælder

Opført i klassisk 1960'er stil med store vinduer, lækre stueforhold og flotte trægulve. Meget autentisk. For kommende ejer er gode muligheder for at lave den helt rigtige modernisering. Det kan virkelig blive godt. Beliggende i bunden af lukket vænge, men helt ugeneret haveanlæg mod syd/vest og med kort afstand til skole, strand, indkøb osv.

Indretning:

Entre med flot, oprindeligt entremøbel. Køkken i vinkel med oplagte muligheder for at åbne op til stuen. Stor, lys opholdsstue med flot parketgulv, store sydvendte vinduespartier og med udgang til have og terrasse.

To børneværelser samt et stort soveværelse med indbyggede skabe. Badeværelse med brus samt et separat toilet.

Kælderen byder på en god loftshøjde og fremstår meget anvendelig. Rummer repos, bryggers, fyrrum med ny fjernvarmeinstallation og flere gode disponible rum.

Til villaen hører 30m² muret garage med el-port.

Dejlig lukket have med store, delvist overdækkede terrassearealer.

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: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 06.01.2026



Adresse: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

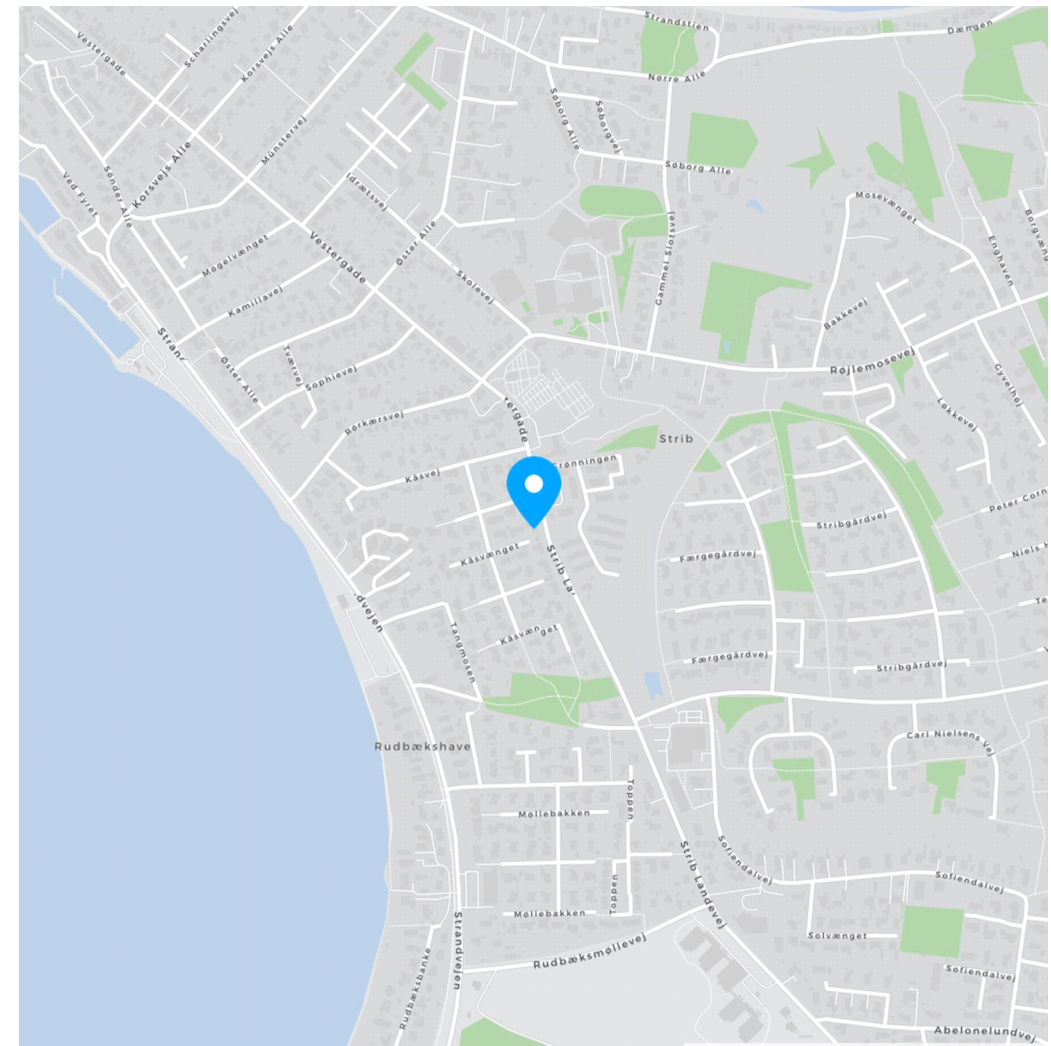
Dato: 06.01.2026



Adresse: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 06.01.2026





Adresse: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	1 aku Strib Færgegård, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3007286
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968

Arealer*

Grundareal:	828 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	66 m ²
Garage:	30 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:	2.150.000 kr.
Grundværdi:	951.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.720.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	760.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkkenet tilstedeværende hvidevarer som beset.
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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.02.05 – Strandvejen, Vestergade
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Nej

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi: Ingen

Spildevandsplan:

3.1A3: Fælleskloakeret.

Varmeforsyning:

Fjernvarme, Middelfart FJV, Strib, Røjle og Vejlby

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 914562-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_F_557
Nr. 2 lyst d. 02.07.1964 lbnr. 4413-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_P_293
Nr. 3 lyst d. 04.10.1965 lbnr. 5783-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_P_293
Nr. 4 lyst d. 06.06.2012 lbnr. 1003594601 Filnavn:

Adresse: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 06.01.2026

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: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.000 Forbrug: 44.530,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.899.000
Grundværdi: Kr. 741.000

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, brændeskur.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen 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.

Dødsbo: Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1. Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en tilstandsrapport med tilhørende el-installationsrapport tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring.



Adresse: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.772	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	5.173	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	10.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.360			
Rottebekæmpelse	kr.	141	I alt	kr.	2.419.317
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700	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.		
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig	kr.	1.360			
Skorstensfejer	kr.	639			

Ejerudgift i alt 1 år 33.994

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.867 md./ 154.405 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.458 md./ 125.492 år v/24,90%
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: 06.01.2026
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: 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: Kåsvænget 15, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2435
Ejerudgift/md.: kr. 2.833

Dato: 06.01.2026

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.

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

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.