



REAL

Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.839	Grund m2	461
Byggeår/ombygget	1917/1972	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2501**

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: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Charmerende ejendom med stort garageanlæg

Beliggende helt centralt i Stribs gl. bydel - med andre ord er der gåafstand til vandet, kort afstand til indkøb, skole & svømmehal.

Ejendommen fremstår med højloftede stuer & flotte muredetaljer.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via entré. Adgang til gæstetoilet samt værelse.

Lyse, indbydende stueforhold i åben forbindelse med køkken. Udgang til hævet træterrasse & have.

Endvidere trappeforløb til hhv. 1. sal & kælder.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til værelse med hems samt udgang til altan. Endvidere stort soveværelse med indbyggede skabe & videre adgang til toilet.

Kælderen byder på repos, hvorfra der er adgang til stort badeværelse, disp. rum samt rummeligt bryggers med direkte udgang.

Ejendommen opvarmes med luft-vand varmepumpe, som - i kombination med det store solcelleanlæg - sikrer minimale udgifter til varme & el.

Til ejendommen hører stort, dobbelt garageanlæg med portautomatik & værksted.

Nydeligt anlagt have i overkommelig størrelse.

Fine, energioptimerede rammer beliggende i hjertet af Strib.

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: Casper Krap Jespersen

Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

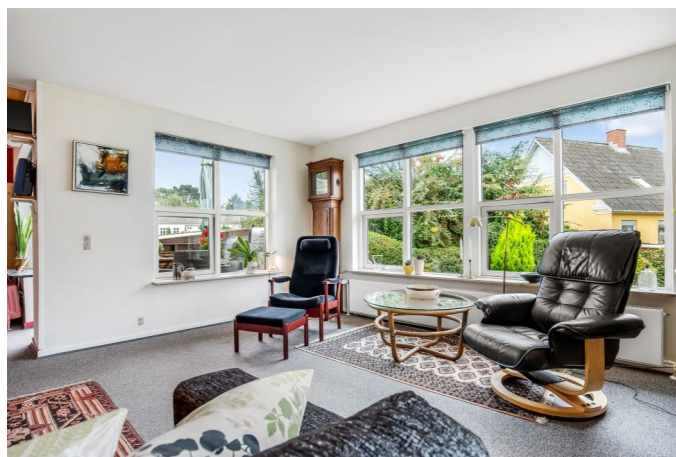
Dato: 06.12.2025



Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025



Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

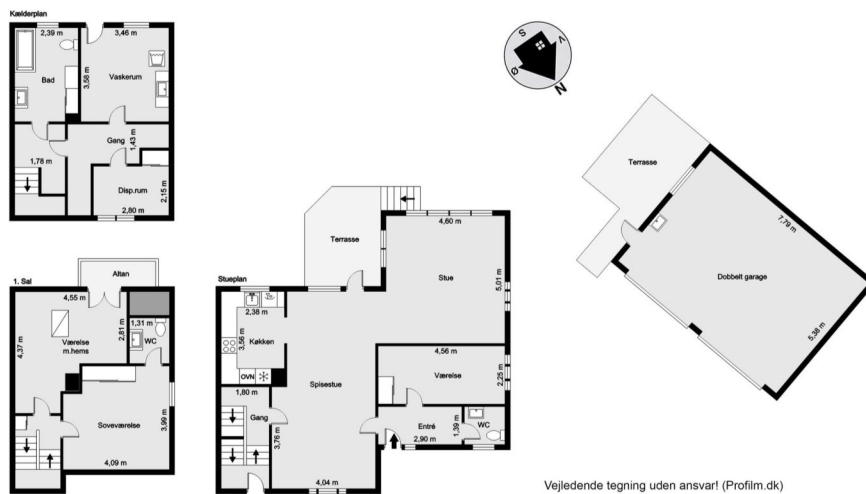
Dato: 06.12.2025



Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025





Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	1 ea Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3006462
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1917/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.719.000 kr.
Grundværdi:	719.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.375.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	575.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	461 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	48 m ²
Garage:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.02.05 - Strandvejen, Vestergade
B.02.03 - Nørre Allé, Korsvejs Allé
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

210 - For bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6.

Spildevandsplan:

3.1A4 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme 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
fornye spildevandsplan.

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Strib, Røjle og Vejlby

Varmeforsyning (forbud):

Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 913492-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
40_F_557
Nr. 2 lyst d. 09.10.1958 lbnr. 4380-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
40_D_612

Tilbehør:

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

Endnu ikke specificeret.

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: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 7.201,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser, at sælgers faktiske, samlede elforbrug (varme & forbrugsel) udgør ca. kr. 7.000 årligt.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.484.000
Grundværdi: Kr. 540.000

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: 12m² Overdækning (bygning C jf. tilstandsrapport).



Adresse: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.014	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.911	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.717.050
Rottebekæmpelse	kr.	133			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

22.074

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.971 md./ 107.655 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.246 md./ 86.948 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: 06.12.2025
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: Vestergade 80, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 529-2501
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 06.12.2025

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

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.