

REAL



## Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>167</b>
Kontant	<b>3.895.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.694</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.000</b>
Byggeår	<b>2000</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **529-2690**

**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: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026



### Fuldmuret, arkitekttegnet villa med stor garage

Ejendommen er beliggende i det børnevenlige komponistkvarter i Strib. Her er kort afstand til skole, daginstitution & indkøb.

Ejendommen byder på fremragende planløsning med 4 gode værelser, 2 badeværelser & skønt køkken-/alrum-/stuemiljø. Perfekte rammer til den moderne børnefamilie.

Til ejendommen hører endvidere stor, dobbelt garage.

### Bemærk - flot energikarakter bl.a. pba. det store solcelleanlæg.

**Ejendommens indretning:** Adgang til boligen via præsentabel entré. Adgang til rummeligt & indbydende køkken-/alrum. Lyst og indbydende køkken.

To trin ned til forsænket stue med loft til kip. Udgang til skønt terrassemiljø. Hele køkken-/alrum-/stuemiljøet skaber skønne, indbydende rammer til hverdagen.

Endvidere forældreafdeling indrettet med stort soveværelse med skabsvæg samt badeværelse. Hertil adgang til værelse fra alrum.

Fra entré tillige adgang til 2 gode værelser, badeværelse samt bryggers. Fra sidstnævnte direkte adgang til ejendommens dobbeltgarage.

**Haven** fremstår nydeligt anlagt med plæne omkranset af hæk.

**Sjældent udbudt gode rammer med god beliggenhed i Strib.**

**Velkommen til Chr Dannings Vej 70.**

### 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.

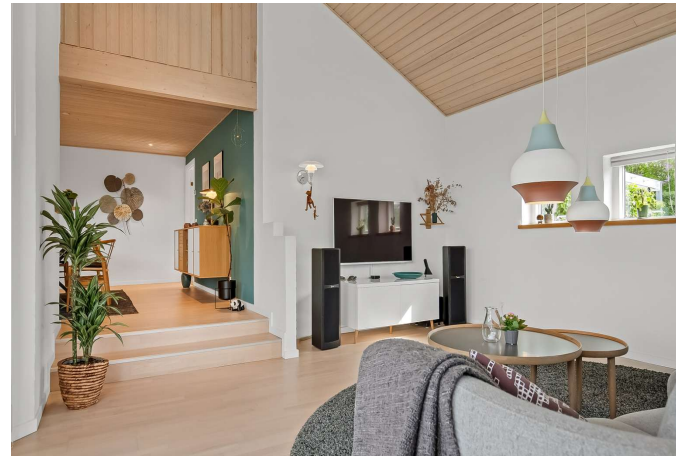
Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard



Adresse: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026





Adresse: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026

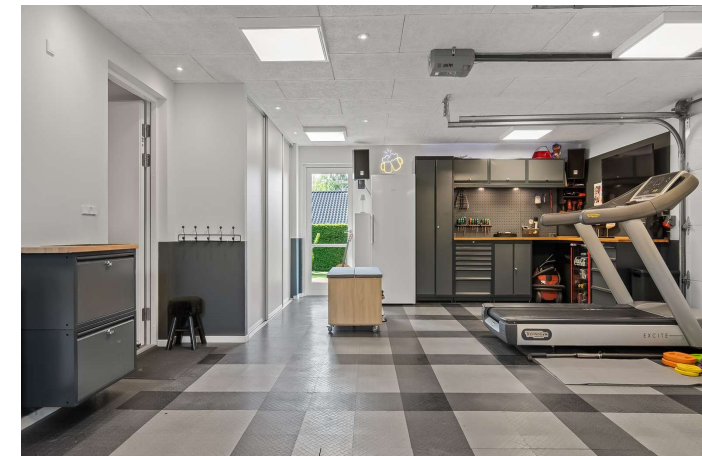




Adresse: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

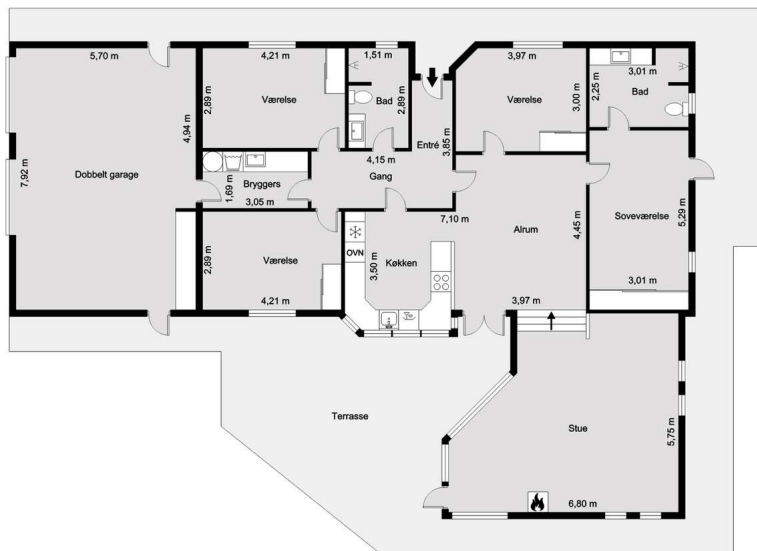
Dato: 24.05.2026



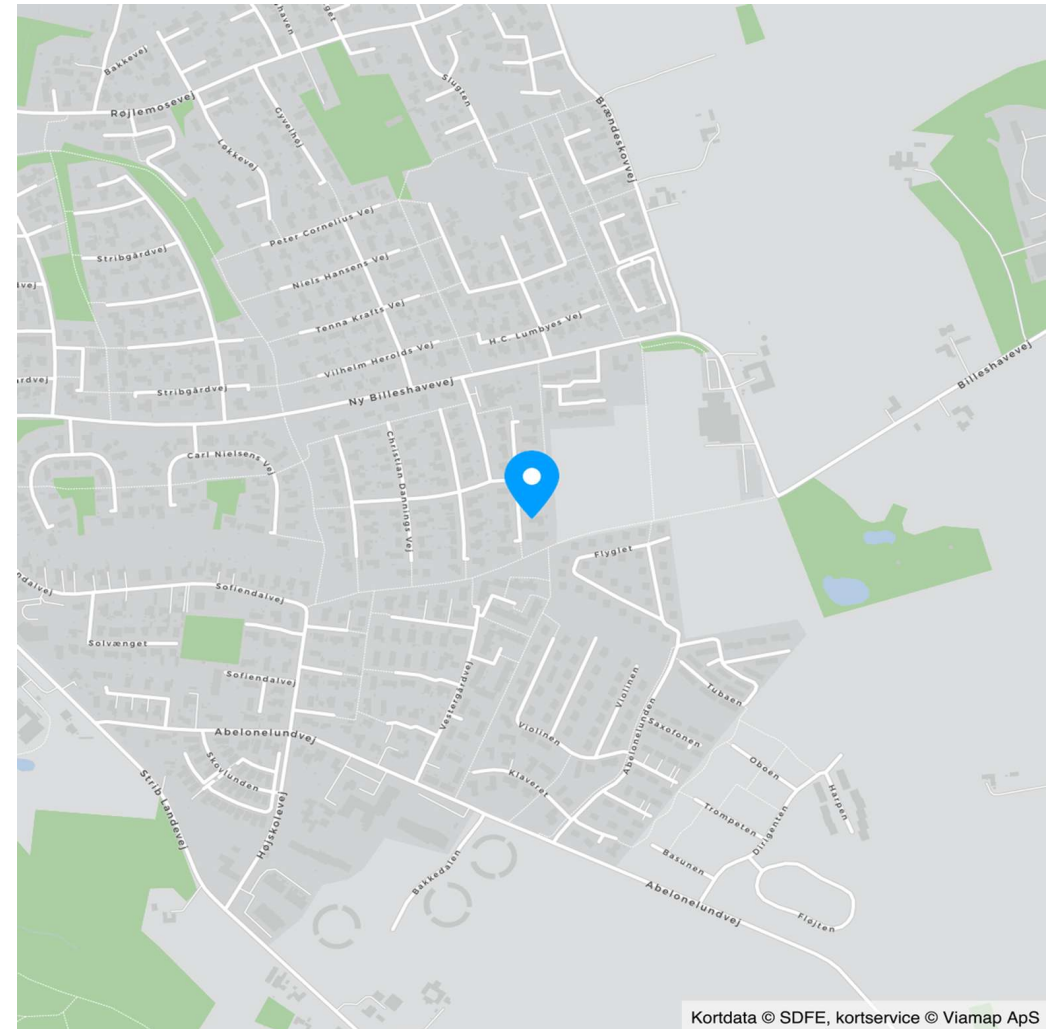
Adresse: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 8ez Røjle By, Strib-Røjleskov  
BFE-nr.: 8270104  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.918.000  
Grundværdi: 1.342.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.334.400  
Grundlag for grundskyld: 1.073.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 167 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 48 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens, 2026), Emhætte (Witt, 2026), Ovn (AEG), Ovn (ASKO, Kombiovn), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (Miele), Legetårn i have medfølger, 2 stk. 50 cm. palmetræer i bed ved terrasse, autolift samt værktøjskabe i garage medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Det er oplyst, at der er solceller på forsikringsstedet. Forsikringen omfatter solcelleanlæg til en værdi af maksimalt 150.000 kr., alt inklusive uanset værdien på anlægget.

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

**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.

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn er ældre end 2003 & skal derfor nedlægges/udskiftes ved ejerskifte, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Nedgravet trampolin**

Nedgravet trampolin medfølger ikke i handlen & fjernes inden overtagelsen & plænen retableres.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.598 Forbrug: 18.218 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det oplyste varmeforbrug er ekskl. omkostninger til varmemesterordningen samt Grøn Omstilling. Udgifter hertil fremgår af salgsoptillingens ejerudgifter.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.905	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	7.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	165	I alt	kr.	3.930.250
Skorstensfejning 2026	kr.	685			
Varmemesterordning, takst for 2026	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m <sup>2</sup> bolig	kr.	1.670			
Huforsikringspræmie 2026	kr.	3.667			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.331			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.382 md. / 256.583 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.086 md. / 205.037 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: 30.04.2026

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: Chr Dannings Vej 70, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2690  
Ejerudgift/md.: kr. 2.694

Dato: 24.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.874.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 1.250.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Servitutter**

- Nr. 1: 17.11.1989 - Lokalplan nr. 32.10
- Nr. 2: 28.07.1999 - Dok. om bebyggelse mv.
- Nr. 5: 22.10.2024 - Deklaration om tilslutning til Fjernvarmen ved grønt Omstillingsbidrag

**Planer**

Kommuneplan B.02.10 - Sofiendalvej, Abelonelundvej  
Lokalplan 32.10 - Boligområde ved Chr. Dannings Vej  
Lokalplan 32.21 - Idrætsområde ved Brændeskov i Strib

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: 3.3 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Middelfart Kommune har vedtaget Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over berørte ejendomme. Spildevandsplanen kan findes her: <https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning: Middelfart FJV, Strib, Røjle og Vejlbj - Fjernvarme  
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/>

Varmeforsyning (forbud): strib 1 gas - Elvarme

# 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.