



REAL

Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	3.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.379	Grund m2	953
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2477**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

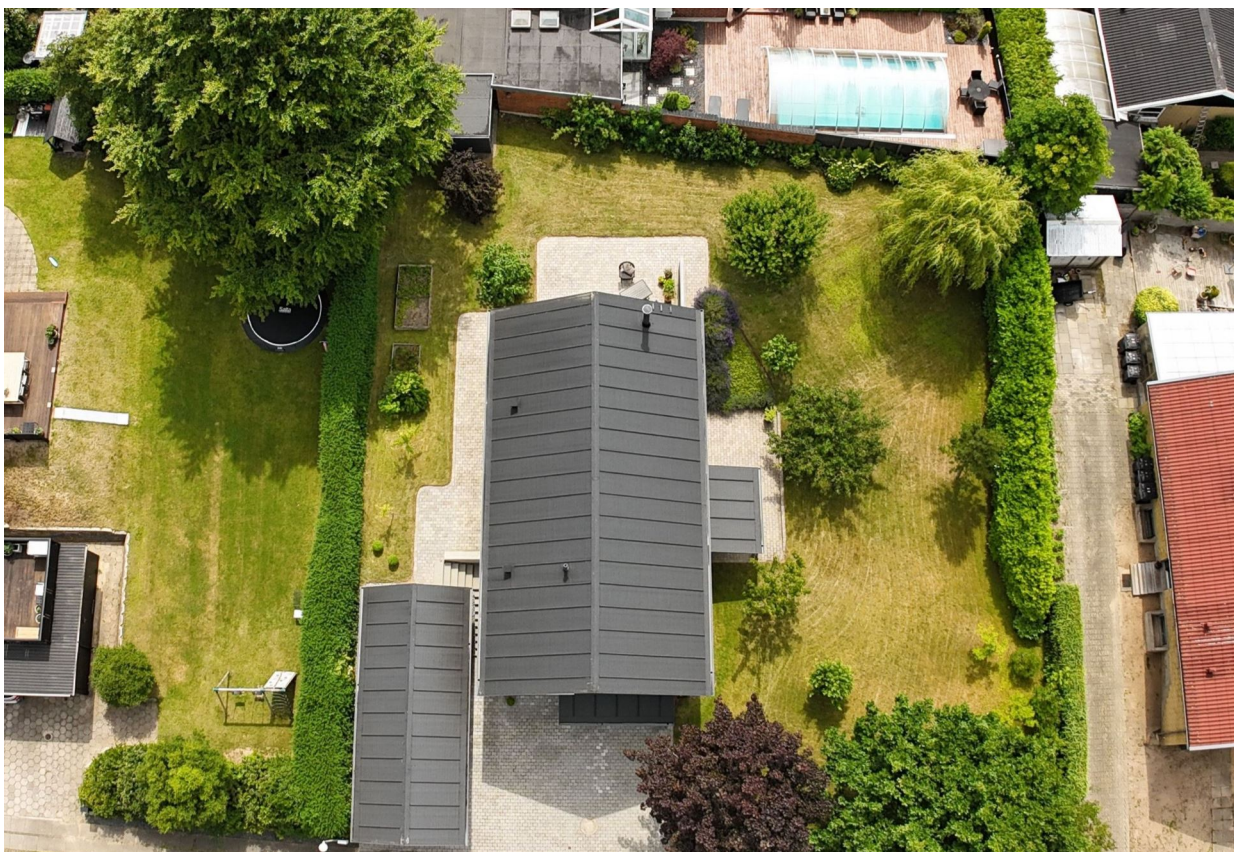
Salgsopstilling

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: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Meget attraktiv beliggenhed i Strib på lukket vænge og med stisystemer til skole. Dertil kort afstand til svømmehal, tennis- og fodboldbaner og selvfølgelig til de kilometer lange strande.

Her gør du dig en rigtig god handel!

Ejendommen er omfattende renoveret i perioden 2009-2024. I alt er der investeret ca. 2.5 mio.

Arbejderne omfatter bl.a. totalrenovering inkl. udgravning af underplanet, nyt tag inkl. isolering, nyt køkken, badeværelse, bryggers og opførelse af højkvalitets carport med udhus.

Indretning:

Lys og rummelig entre med garderobe. Lækkert køkken fra 2019 i åben forbindelse med den store vinkelstue, som byder på brændeovn og flot udsigt over området. Fra stuen er der udgang til sydvendt terrasse.

Soveværelse med fast skab samt yderligere to, fine værelser. Ældre, men fuldt funktionsdygtigt badeværelse med kar.

Flotte stavparketgulve i alle værelser, stue, køkken og entre.

Underplanet rummer stort bryggers med direkte udgang. To store værelser på henholdsvis ca. 25m² og ca. 38m². Sidstnævnte med direkte udgang til terrasse og have. Hertil forefindes lækkert badeværelse med brus og spa samt et fint værksted med fjernvarmeinstallation. Gulvvarme i hele underplanet. Underplanet giver oplagte muligheder for anvendelse til voksen- eller børneafdeling, motionsrum, liberalt erhverv eller bare en yderst anvendelig gæsteafdeling.

Da husets fodaftryk alene udgør 117m², vil du opleve at grundens samlede areal på 953m² virkelig kommer til sin ret. Her er flotte træer og bede og så skaber niveau forskydningerne en helt særlig stemning.

Velkommen til Niels Hansens Vej 11 i 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: Daniel Andersen

Adresse: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025



Adresse: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025



Adresse: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

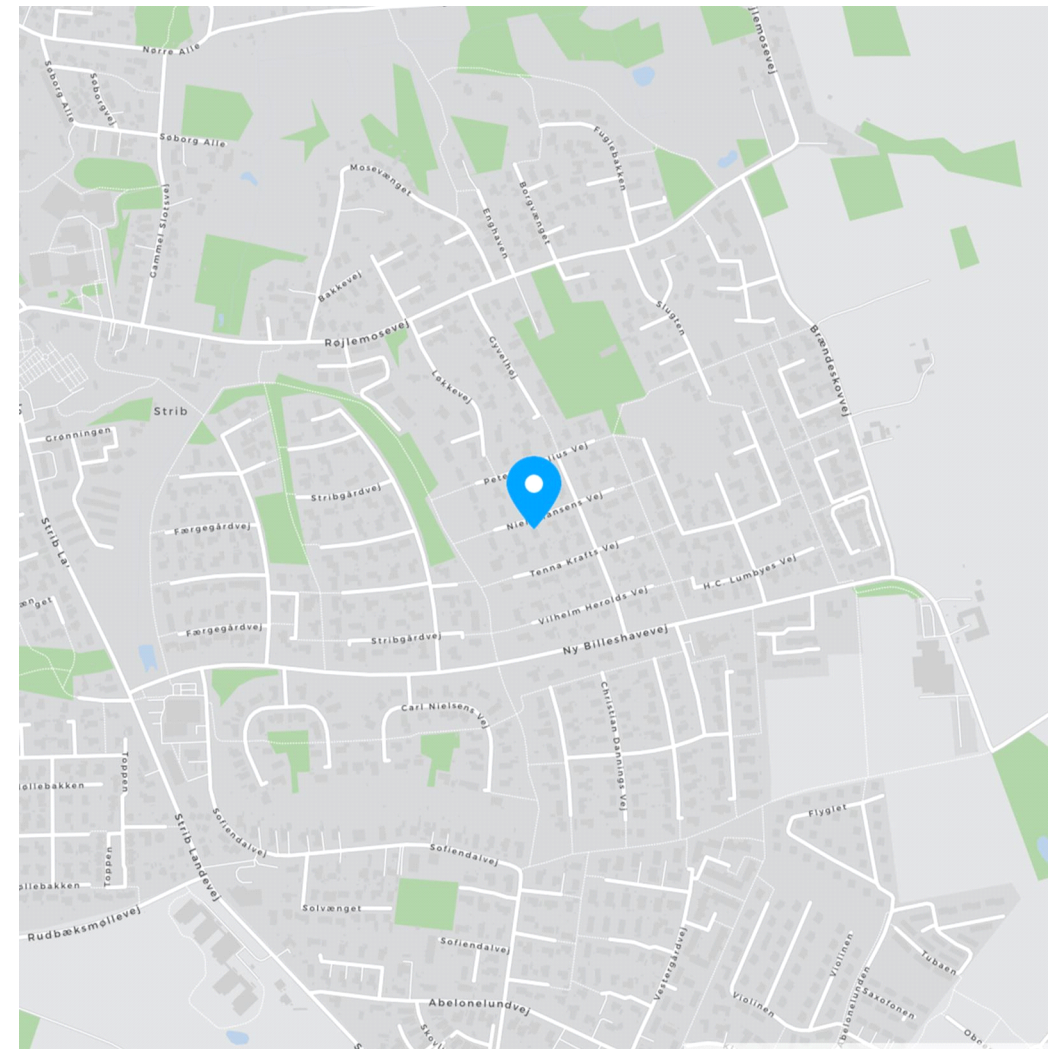
Dato: 23.09.2025



Adresse: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025





Adresse: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	23 bi Røjle By, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3005929
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.966.000 kr.
Grundværdi:	892.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.572.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	713.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	953 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	117 m ²
Carport:	38 m ²
Overdækket areal:	6 m ²

Jf. BBR-ejermeddelelsen

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

8+T

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 behandling efter høring. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmedforsyning:

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 ejerudgiften.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.01.1972 lbnr. 584-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 40_T_60

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. Siemens. Fryser mrk. AEG. Komfur mrk. Silverline. Ovn mrk. Siemens. Emhætte mrk. Eico. Opvaskemaskine mrk. AEG.
Faste skabe 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: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.200 Forbrug: 28,12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsopstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.979.000
Grundværdi: Kr. 867.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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, skur i haven samt overdækning ved terrasse.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejsindsatsen er produceret efter 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor ikke fjernes ved ejerskifte.



Adresse: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.021	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	4.852	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	6.121	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	4.360		kr.	3.930.681
Skorstensfejning	kr.	657	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	136	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Varmemesterordning, 2025	kr.	2.700	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m ² bolig	kr.	1.700	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

28.548

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 21.025 md./ 252.304 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.789 md./ 201.466 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: 23.09.2025
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: Niels Hansens Vej 11, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 529-2477
Ejerudgift/md.: kr. 2.379

Dato: 23.09.2025

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

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.