



REAL

Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.731	Grund m ²	654
Byggeår/ombygget	1932/2001	Energimærke	C + C

Sagsnr. **529-2757**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 529-2757
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 15.08.2026



Charmerende villa beliggende på mondæn adresse i Strib

Beliggende på Nørre Alle i Strib finder man denne sjælfulde perle.

Ejendommen har været i nuværende ejerskab i mere end 25 år & har i samme periode gennemgået en stor forvandling. Udskiftning af tag & vinduer, opsættelse af fantastisk orangeri samt etablering af den skønne have for blot at nævne nogle enkelte af de mange forbedringer.

Ejendommen fremstår i utrolig flot stand.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang via præsentabel entré med trappeforløb til 1. salen. Adgang til fint gæstetoilet.

Tre flotte stuer en suite med videre adgang til køkken. Endvidere stort & rummeligt bryggers med viktualierum, nedgang til lille kælder samt direkte udgang til terrasse & have.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til regulært værelse med indbyggede skabe samt stort soveværelse med videre adgang til fint badeværelse. Fra soveværelse tillige udgang til altan. Fra 1. salen & særligt fra altanen er der en fænomenal udsigt mod Fredericia & Røjle Klint.

Haven er en oplevelse for sig - her er et væld af smukke bede & skønne solkroge. Særligt skal det flotte orangeri fremhæves - rig mulighed for både sol & læ.

En smuk & charmerende villa på efterspurgt adresse i Strib.

Velkommen til Nørre Alle 61.

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: Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 529-2757
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

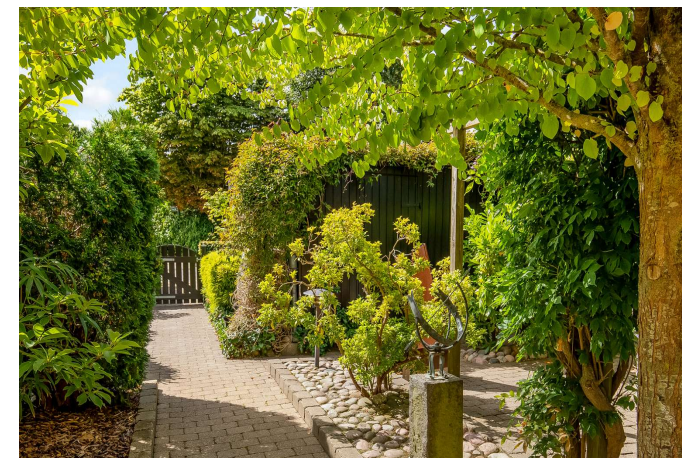
Dato: 15.08.2026



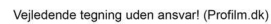
Adresse: Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 529-2757
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 15.08.2026



Dato: 15.08.2026





Adresse: Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 529-2757
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 15.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 1ns Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov
BFE-nr.: 3006688
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.613.000
Grundværdi: 1.463.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.090.400
Grundlag for grundskyld: 1.170.400

Arealer**

Grundareal: 654 m²
Boligareal i alt: 124 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 139 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 16 m²
Udhus: 20 m²
Carport: 24 m²
Drivhus: 15 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Emhætte (eico), Fryser (Gorenje), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Kogeplade (AEG (Induction)), Ovn (Siemens), Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 529-2757
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 15.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF-Fyn
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

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

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.

Orangeri

Køber er gjort opmærksom på, at orangeriet er opført uden forudgående byggetilladelse jf. note herom i BBR.

Kloakforhold

Sælger har fået ejendommen separat kloakeret i 2021.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 18.400 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 529-2757
 Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 15.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.661	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	7.959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse 2026	kr.	124	I alt	kr.	4.330.296
Varmemesterordning, takst for 2026	kr.	2.700			
Grøn omstillingsbidrag 10 kr. pr. m² bolig 2026	kr.	1.240			
Husforsikringspræmie 2026	kr.	5.846			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.768			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.472 md. / 281.663 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.756 md. / 225.072 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Nørre Alle 61, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 529-2757
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 15.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 3: hovedstol kr. 95.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Servitutter

- Nr. 2: 23.10.2025 - Deklaration om tilslutning til Fjernvarmen ved grønt Omstillingsbidrag

Planer

Kommuneplan B.02.04 - Søborg Allé, Gl. Slotsvej

Anvendelsesbegrænsninger

Bevaringsværdi 4

Spildevandsplan:

3.2A1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

3.2 E - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan. Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside:

<https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning: Fjernvarme - Middelfart FJV, Strib, Røjle og Vejlby

Ejendommen er tilmeldt varmemesterordning med grøn omstilling. Dette betyder, at fjernvarmeenheden er på abonnement hos Middelfart Fjernvarme, som forestår al service af enheden. Der betales et månedligt beløb for denne aftale. Grøn Omstilling betyder, at der betales årligt beløb i 20 år fra indskud af fjernvarme til ejendommen. Bemærk jf. vedtægter kan beløb indekseres. 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.

Fredede fortidsminder: Ja - Borg/Voldsted

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.