



REAL

Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.480	Grund m2	1.064
Byggeår/ombygget	1880/1984	Energimærke	F

Sagsnr. **529-1484**

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: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 12.08.2025



Beskrivelse:

Præsentabel og charmerende udsigts-villa på mondæn adresse i Strib

Ejendommen er opført i 1880 og fremstår med et væld af smukke detaljer, som giver en helt særlig sjæl og romantisk stemning.

Fra stue, køkken og specielt 1. salen er der en helt fantastisk smuk udsigt til vandet og Fredericia.

Fremragende planløsning med bl.a. 2 flotte stuer en suite, toilet på alle 3 plan, 3 værelser på 1. salen og en yderst anvendelig kælder.

Haven er et kapitel for sig, hvor der ikke er mangel på hyggelige kroge.

En sand lille perle, som bør opleves ved selvsyn

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via rummelig entré med klinegulv. Stor, lys stue med udgang til terrasse i niveau. Adgang til spisetue ligeledes med egen udgang. Stort køkken med karnap og god spiseplads. Nydelige fyldningselementer. Endvidere stort badeværelse med badekar og bruseniche.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til soveværelse samt værelse med kvist, stort gavlværelse (tidligere 2 værelser) samt toilet.

Kælderen er med repos, 4 gode disp. rum samt værksted.

Haven er udlagt i et væld af bede, smuk stenbro, dam med vandfald og springvand samt lysthus.

Til ejendommen hører endvidere 2 udhuse af ældre dato.

Skønne, charmerende rammer på én af Stribs absolut mest efterspurgte adresser.

Velkommen til Nørre Alle 8.

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: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

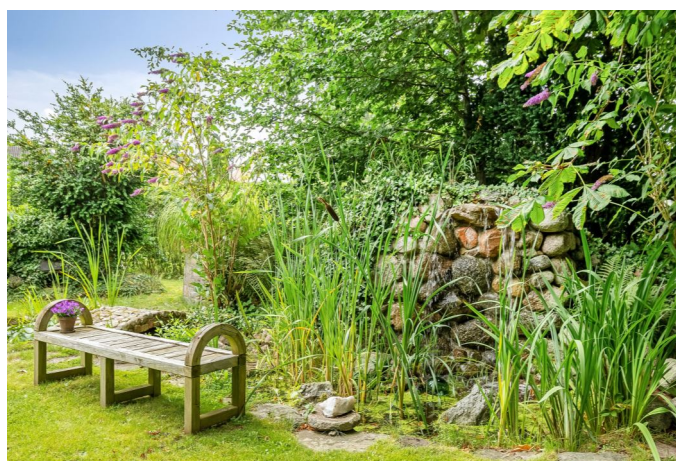
Dato: 12.08.2025



Adresse: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

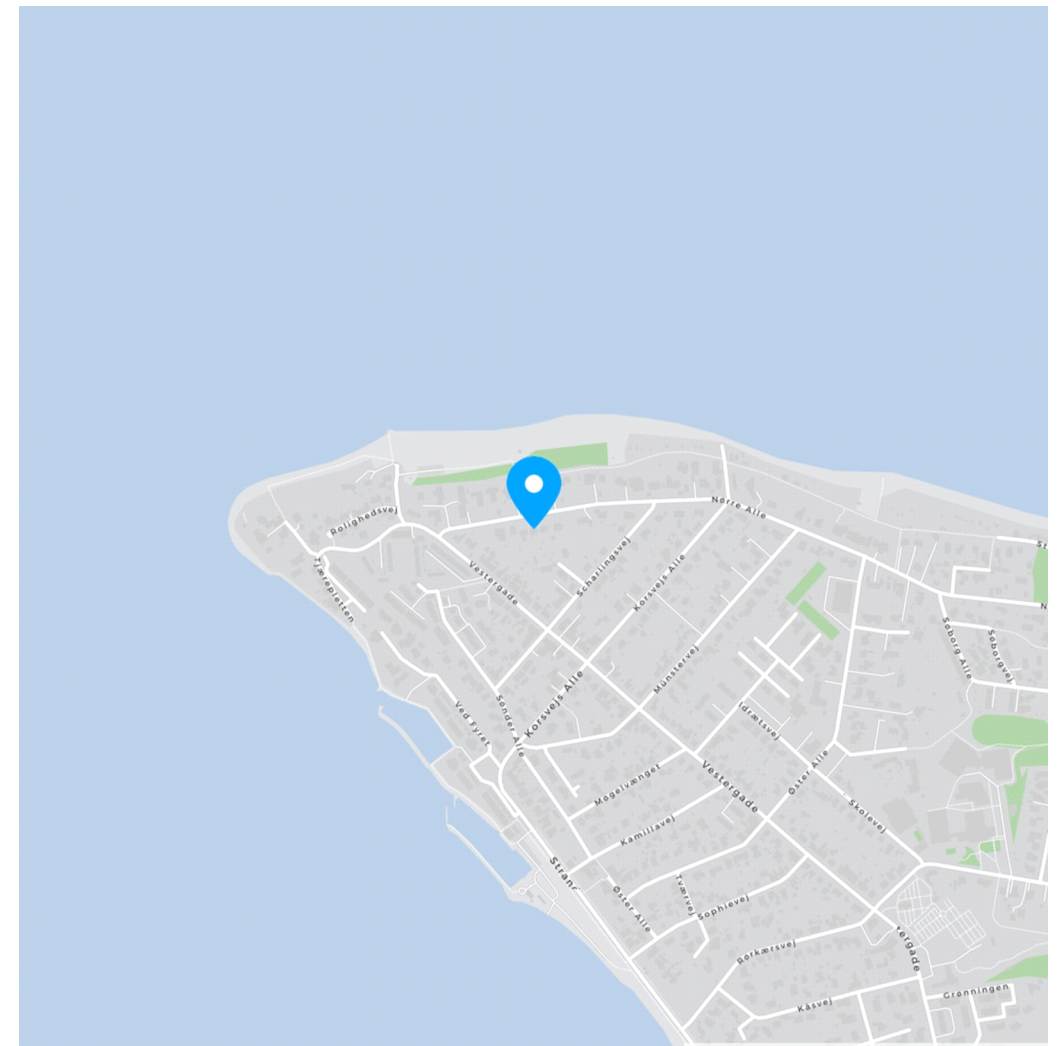
Dato: 12.08.2025



Adresse: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 12.08.2025





Adresse: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 12.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	1 hm Strib Færgegade, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3006552
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1880/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.907.000 kr.
Grundværdi:	2.383.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.325.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.906.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.064 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m ²
Kælderareal:	98 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	3 m ²
- heraf Udhus	3 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

210 - For bevaring og styret udvikling af kulturmiljøer i Strib

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037

B.02.03 - Nørre Allé, Korsvejs Allé

Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6.

Spildevandsplan:

3.1A5 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Strib, Røjle og Vejby - Fjernvarme.

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. 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 ikke medtaget i ejerudgift, da fjernvarmen endnu ikke er tilkøbt.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.07.1913 lbnr. 913615-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 03.11.1913 lbnr. 913616-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Nr. 3 lyst d. 03.06.1957 lbnr. 2221-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_C_595

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Endnu ikke specificeret.

Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.

Følgende løsøre medfølger ikke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 12.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.783.000

Grundværdi: Kr. 1.862.000

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: 5m² overdækket terrasse. Den byggesagkyndige har tillige noteret, at udhus (bygning 2 på BBR) fremstår faktuel større end registreret på BBR.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen er produceret efter 1. januar 2003 & skal derved ikke udskiftes ved ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme er ført ind til ejendommen og afventer alene Middelfart Fjernvarmes installation af fjernvarme på adressen. Forventet installation heraf er ultimo 2025.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 12.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.861	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	12.964	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.933
Husforsikring	kr.	11.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	4.030.783
Skorstensfejning	kr.	1.440	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Ejerudgift i alt 1 år		41.766			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.607 md./ 259.278 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.253 md./ 207.039 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: 12.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Nørre Alle 8, Strib, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 529-1484
 Ejerudgift/md.: kr. 3.480

Dato: 12.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.046.000	1.055.636	1.052.598	DKK	2,4	33.014	14,75	7,91			Nej	
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	312.000	311.161	308.437	DKK	0,84	5.308	21,75	5,22			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.