

An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, there is a large, lush green tree. To the right, a red and white half-timbered house with a thatched roof sits on a grassy plot. A dirt road winds through the property, leading towards a beach and the sea. Several other smaller houses and buildings are visible along the shoreline. The water is a deep blue, and the sky is clear.

REAL

Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	74
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.174	Grund m2	1.900
Byggear/ombygget	1929/1965		

Sagsnr. **529-2481**

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: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Strandstien 158 – Et charmerende sommerhus med bindingsværk, stråtag og en helt unik beliggenhed i Strib.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1929 og blev ombygget i 1965. I dag fremstår sommerhuset med 74 m² bolig fordelt på tre værelser, køkken samt to toiletter. Her får du en bolig med sjæl og masser af potentiale – et sted, hvor du kan sætte dit eget præg.

Beliggenheden taler for sig selv: Sommerhuset ligger i den nordlige del af Strib med en fantastisk udsigt over vandet.

Indretning: Vi træder ind i et ældre, men velholdt køkken, som ligger i forbindelse med stuen. Herfra er der direkte udgang til terrassen, hvor udsigten over den store grund kan nydes. På førstesalen findes et badeværelse, et soveværelse samt yderligere et værelse. Dette med adgang til skøn altan med udsigt over vandet – det perfekte sted at nyde morgenkaffen.

Udendørs: Grunden er hele 1.900 m² og bugter sig i forskellige niveauer. På grunden finder du også en charmerende udkigspost på toppen af bakken, hvor du fra bænken kan nyde den smukkeste panoramaudsigt.

Beliggenhed: Sommerhuset har en attraktiv placering tæt på motorvejsnettet, hvilket giver hurtig adgang til både nærområdet og længere ture. Offentlig transport er også let tilgængelig med busstoppested kun 500 meter væk. Indkøb klares nemt, da nærmeste supermarked ligger blot 1 km fra ejendommen.

Alt i alt et fritidshus med sjæl, en helt særlig atmosfære og en beliggenhed, der sjældent udbydes.

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: Sebastian Mindorf

Adresse: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

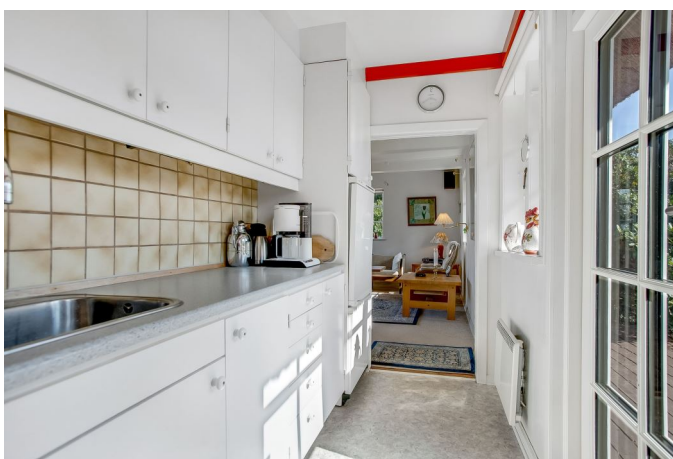
Dato: 16.09.2025



Adresse: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

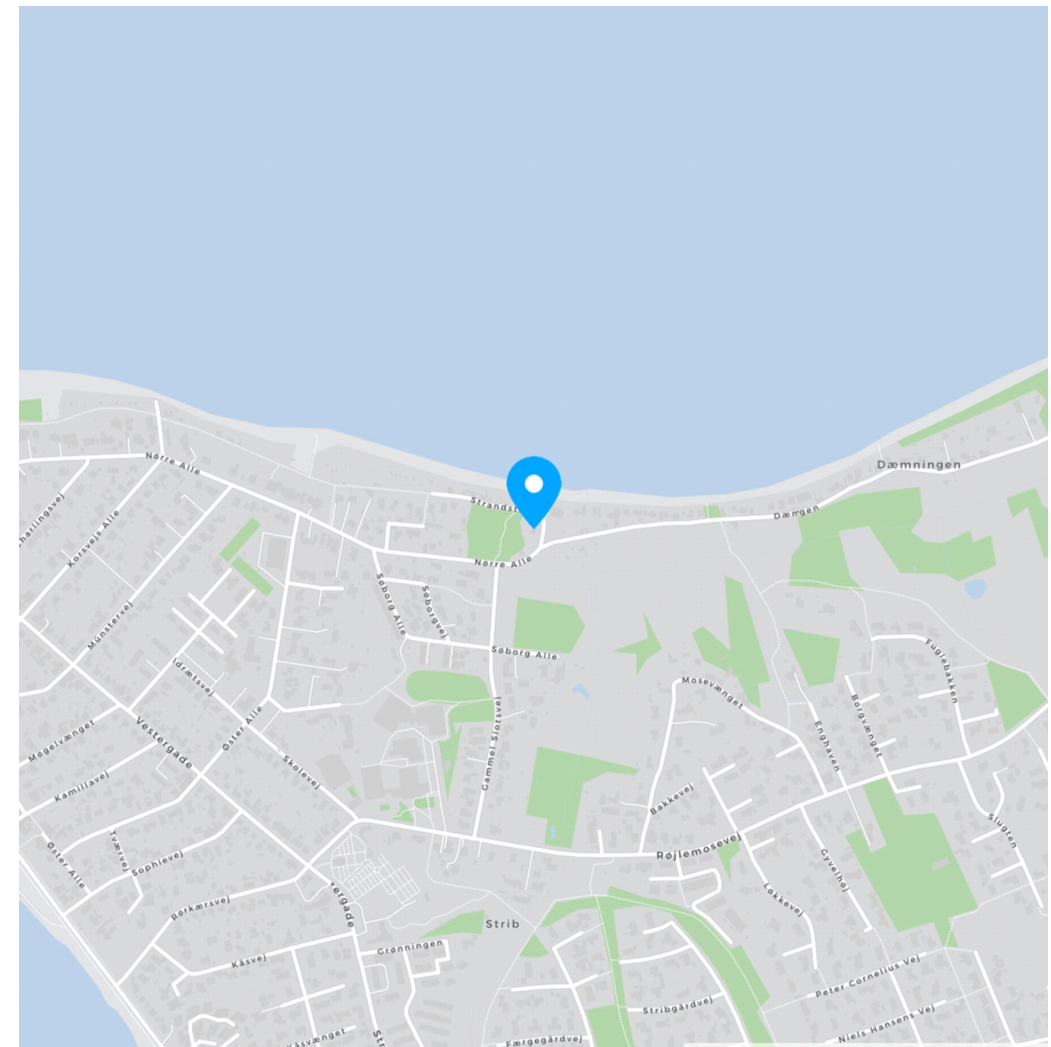
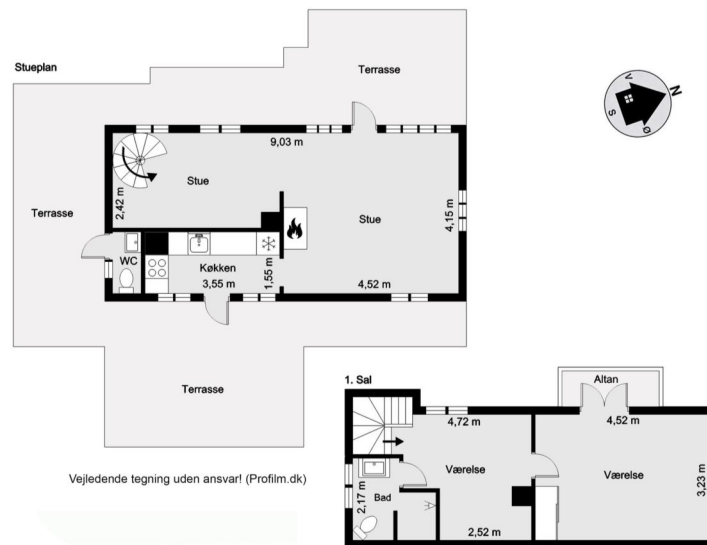
Dato: 16.09.2025



Adresse: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 16.09.2025





Adresse: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	1 abk Strib Færgegård, Strib-Røjleskov
BFE-nr.:	3007077
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1929/1965

Arealer

Grundareal udgør:	1.900 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	44 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.400.000 kr.
Grundværdi:	1.178.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.920.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	942.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037
R.02.01, Strandareal ved Strandstien
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023
Kommuneplanramme R.02.01

Lokalplan:

Der foreligger ingen lokalplan eller lokalplanforslag

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4

Spildevandsplan:

3.2 E - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
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
fornyede spildevandsplan.

Varmedeforsyning:

Elvarme & Pejs

Beskyttet natur:

Ja - Beskyttet overdrev.
Strandbeskyttelseslinje.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer:

Ja - Borg/Voldsted

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1917 lbnr. 914304-40 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 1AAQ AKT 40_G_583
Nr. 2 lyst d. 21.10.1929 lbnr. 914305-40 Tillægstekst Dok om fredning AKT 40_C_666
Nr. 3 lyst d. 21.10.1929 lbnr. 914306-40 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1AAQ
Filnavn: 40_C_666
Nr. 4 lyst d. 16.08.1930 lbnr. 914307-40 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1ABK
AKT 40_C_666
Nr. 5 lyst d. 18.04.1975 lbnr. 3712-40 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1ABK
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere
købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand - Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn/Pejs

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003. Køber skal senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge brændeovn/pejseindsatsen, og indberette dette til Miljøstyrelsen.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR, overdækning.

Dødsbo: Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1. Der er i forbindelse med handlen blevet udarbejdet en tilstandsrapport med tilhørende el-installationsrapport tillige med en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret at ville betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring.



Adresse: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.792	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.408	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.712
Husforsikring	kr.	6.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.014	I alt	kr.	3.031.562
Skorstensfejning	kr.	423	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.	82			
Ejerudgift i alt 1 år		26.083			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.377 md./ 196.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.038 md./ 156.459 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: 12.09.2025
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: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 16.09.2025

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

Ja - Beskyttet overdrev.
Strandbeskyttelseslinje.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037
R.02.01, Strandareal ved Strandstien
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023
Kommuneplanramme R.02.01

Lokalplan:

Der foreligger ingen lokalplan eller lokalplanforslag

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer:

Ja - Borg/Voldsted

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1917 lbnr. 914304-40 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 1AAQ AKT 40_G_583
Nr. 2 lyst d. 21.10.1929 lbnr. 914305-40 Tillægstekst Dok om fredning AKT 40_C_666
Nr. 3 lyst d. 21.10.1929 lbnr. 914306-40 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1AAQ Filnavn: 40_C_666
Nr. 4 lyst d. 16.08.1930 lbnr. 914307-40 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1ABK AKT 40_C_666
Nr. 5 lyst d. 18.04.1975 lbnr. 3712-40 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 1ABK Filnavn: 40_H_450

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4

Forsikringsforhold:

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

Spildevandsplan:

3.2 E - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
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 fornyede spildevandsplan.

Pluskunde

Ved udstedelsen af denne police er der ydet rabat, idet forsikringstageren opfyldte betingelserne for at opnå denne i henhold til de gældende regler efter Alm. Brands Pluskunde-koncept. Rabatten vil bortfalde ved fornyelse, såfremt forsikringstageren ikke på fornyelsestidspunktet fortsat opfylder betingelserne.

Varmeforsyning:

Elvarme & Pejs

Betingelserne for Pluskunde-konceptet er oplyst forsikringstageren ved tegning af denne forsikring, og de kan altid findes på almbrand.dk/pluskunde. Betingelserne kan ændres fremadrettet og forsikringstageren modtager oplysning om, hvis der sker ændringer, ligesom dette fremgår på ovenstående hjemmeside.

Beskyttet natur:



Adresse: Strandstien 158, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2481
Ejerudgift/md.: kr. 2.174

Dato: 16.09.2025

Insekt, svamp og råd, undtaget på del af bygning

Forsikringen dækker ikke insekt-, svampe- og rådkader på bindingsværk og gamle vinduer.

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.