



REAL

Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	192
Kontantpris	9.950.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.799	Grund m2	1.242
Byggeår/ombygget	1932/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2351**

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: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til vandkanten. Denne villa, oprindeligt opført i 1932 og omfattende ombygget i 2004, tilbyder i dag en sjælden kombination af klassisk charme og moderne komfort. Med et boligareal på hele 192 kvadratmeter + kælder, er der rigelig plads til den store familie eller dem, der blot ønsker ekstra rum omkring sig.

Dens velproportionerede arkitektur harmonerer smukt med de naturskønne omgivelser langs kysten. Beliggenheden kunne ikke være bedre. Tyve raske skidt til vandkanten sikrer dig daglige oplevelser ved havet – ganske enkelt ti ud af ti.

Udenfor strækker den grønne oase sig ned mod egen strandgrund komplet med badebro og strandhus – perfekt for dem der elsker at være tæt på naturen.

Ejendommen byder på en rummelig entre og en imponerende vinkelstue, hvor det skønne lysindfald og den betagende panoramaudsigt over Lillebælt straks fanger øjet. Her kan man nyde hyggelige stunder foran brændeovnen eller samles med familien i de rummelige omgivelser. Det veludstyrede køkken indbyder til gastronomiske udfoldelser og gør madlavningen til en fornøjelse.

På første salen finder du forældrenes private oase – et luksuriøst soveværelse med eget badeværelse samt adgang til et stort walk-in-closet. Fra kontoret/værelset er der udgang til en balkon, hvorfra udsigten over vandet er intet mindre end spektakulært. Dertil stort, lyst værelse med udsigt over haven.

Kælderen overrasker særdeles positivt med sin anvendelighed. Her findes en entre med direkte udgang til indkørsel samt tre disponible rum, som kan benyttes efter behov – hvad enten det er som gæsteværelser, hobbyrum eller hjemmekontor. Derudover rummer kælderen også et pænt brusebadeværelse samt praktiske faciliteter som værksted og bryggers.

Haven byder på masser af solrige kroge samt gode læforhold, hvilket gør den ideel både for afslapning og sociale sammenkomster under åben himmel.

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.

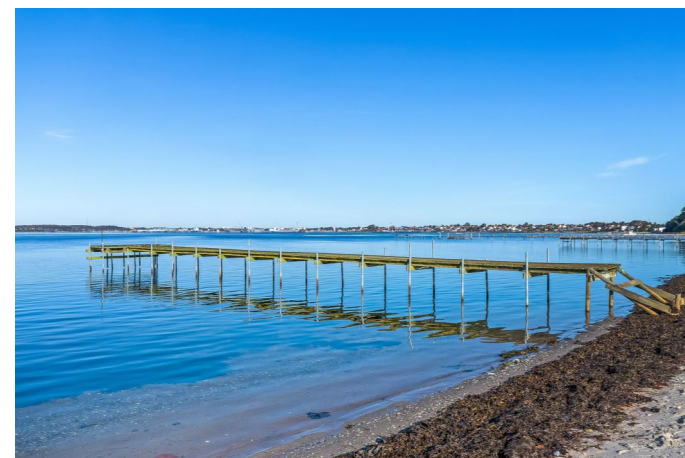
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Andersen

Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

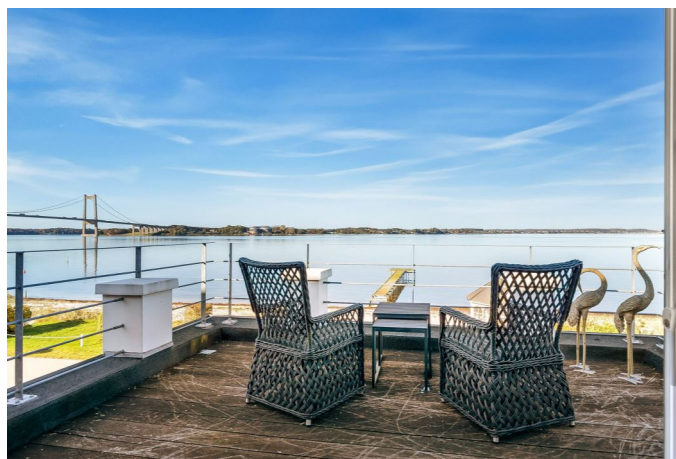
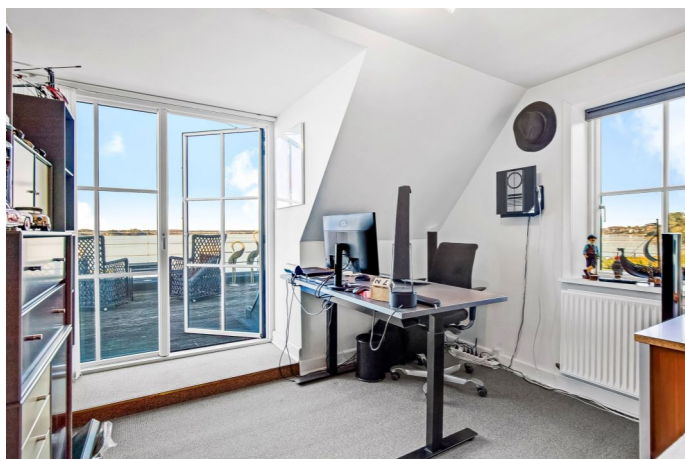
Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

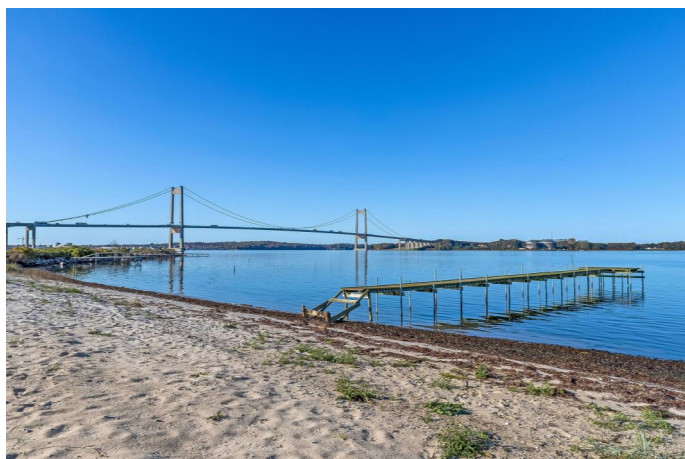
Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

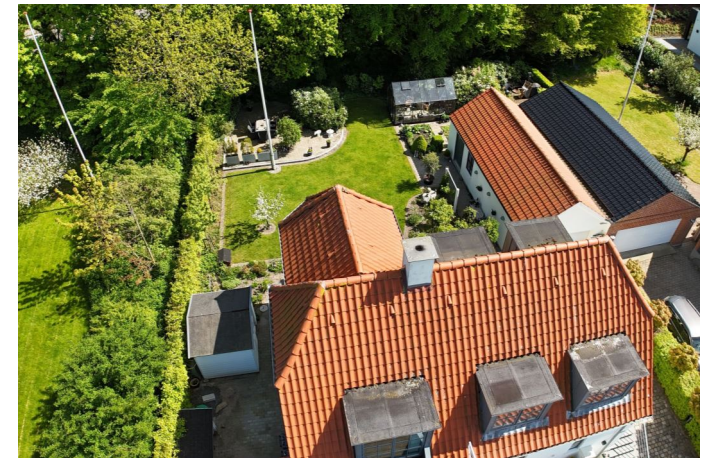
Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

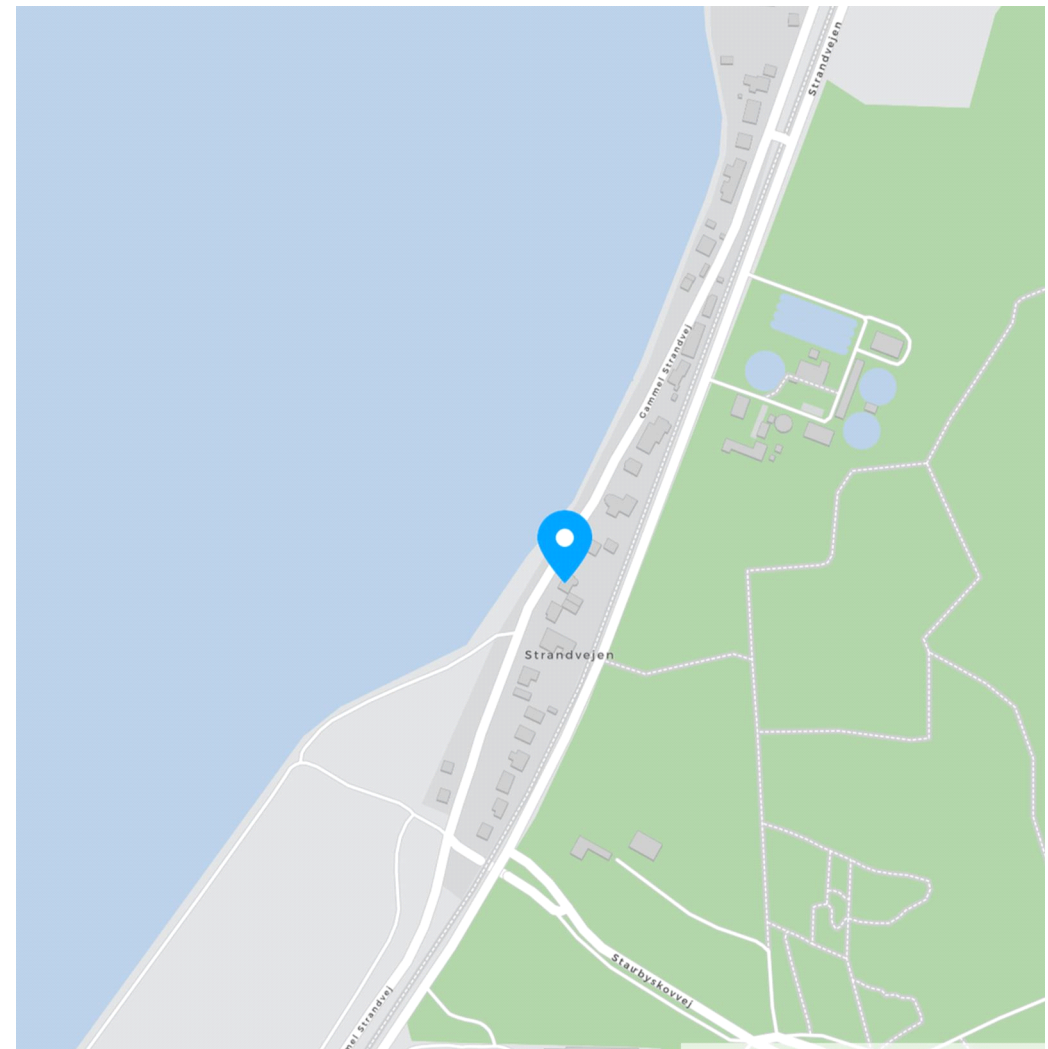
Dato: 31.01.2026



Adresse: GI Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026





Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	2 æ Strib Færgesgård, Strib-Røjleskov m.fl.
BFE-nr.:	3007588
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1932/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.050.000 kr.
Grundværdi:	895.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	5.407.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.242 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	82 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	100 m ²
Garage:	37 m ²
Udhus:	5 m ²
Pavillon, strandgrund:	8 m ²
Drivhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab af mrk. Siemens, induktionskogeplade af mrk. Miele, indbygningsovn af mrk. Siemens, kombiovn af mrk. Siemens,
emhætte af mrk. Miele, opvaskemaskine af mrk. Miele.
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.
Følgende medfølger ikke: granit skulpturer, rullesten, fuglebad, kinahus mm
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplysninger fra energimærke: Udgift til fjernvarme kr. 24.900, og el til opvarmning kr. 8.300.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret efter 1. januar 2003.



Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.524	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.950.000
Grundskyld	kr.	36.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.425
Husforsikring	kr.	6.606	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.550
Renovation	kr.	4.347		kr.	
Skorstensfejning	kr.	657	I alt		10.028.975
Rottebekæmpelse	kr.	142	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.		
Varmemesterordning	kr.	2.625			
Grøn om stilling	kr.	1.920			
Ejerudgift i alt 1 år		69.590			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.230 md./ 638.759 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.269 md./ 519.229 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026

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.

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	4.350.000	4.350.000	4.162.321	DKK	1,5	97.875	27,50	4,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Strandvejskvarterets Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033, B.02.09, Strandvejen, Rudbæksbanke

R.02.04, Daghaver ved Gl.Strandvej

Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: 32.13, Område ved Gl. Strandvej

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 5

Spildevandsplan: Kloakopland - 3.1A1

Varmeforsyning: Fjernvarme og luft til luft varmepumpe

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. Herudover betyder grøn omstilling,

at der betales kr. 10 inkl. moms pr. m² bolig årligt og 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 omstilling er medtaget i ejerudgiften.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge, såfremt lokalplanens bestemmelser ikke angiver andet.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.04.1921 lbnr. 914645-40 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 2Æ

Nr. 2 lyst d. 04.01.1933 lbnr. 914646-40 Tillægstekst Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 2BM
Filnavn: 40_B_146

Nr. 3 lyst d. 26.08.1996 lbnr. 18141-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 32.13 Filnavn: 40_E_556

Nr. 4 lyst d. 19.05.2016 lbnr. 1007288073 Filnavn: 177a2e0c-e3c9-4603-a87e-5a51de96e3aa

Nr. 9 lyst d. 15.07.2024 lbnr. 1015854087 Filnavn: 48eaf92a-803c-4dc8-b6bf-68e1f0fe18c2

Nr. 1 lyst d. 26.04.1921 lbnr. 914645-40 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 2Æ

Nr. 2 lyst d. 04.01.1933 lbnr. 914646-40 Tillægstekst Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 2BM
Filnavn: 40_B_146



Adresse: GI Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 31.01.2026

Nr. 3 lyst d. 26.08.1996 lbnr. 18141-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 32.13 Filnavn: 40_E_556
Nr. 4 lyst d. 19.05.2016 lbnr. 1007288073 Filnavn: 177a2e0c-e3c9-4603-a87e-5a51de96e3aa
Nr. 9 lyst d. 15.07.2024 lbnr. 1015854087 Filnavn: 48eaf92a-803c-4dc8-b6bf-68e1f0fe18c2
Nr. 1 lyst d. 26.04.1921 lbnr. 914645-40 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 2Æ
Nr. 2 lyst d. 04.01.1933 lbnr. 914646-40 Tillægstekst Dok om baderet samt færdsselsret mv, Vedr 2BM
Filnavn: 40_B_146
Nr. 3 lyst d. 26.08.1996 lbnr. 18141-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 32.13 Filnavn: 40_E_556
Nr. 4 lyst d. 19.05.2016 lbnr. 1007288073 Filnavn: 177a2e0c-e3c9-4603-a87e-5a51de96e3aa
Nr. 9 lyst d. 15.07.2024 lbnr. 1015854087 Filnavn: 48eaf92a-803c-4dc8-b6bf-68e1f0fe18c2

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.