

REAL



## Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>195</b>
Kontant	<b>6.500.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.613</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>959</b>
Byggeår	<b>1929</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **529-2610**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://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: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026



### Elegant patriciervilla med udsigt

Yderst præsentabel og flot istandsat patriciervilla på mondæn adresse.

Opført i 1929 med mansardtag, pudsede facader og smukke detaljer. Fra såvel ejendommen, som fra terrasse opleves en flot udsigt over Lillebælt.

Over de senere år er ejendommen omfattende istandsat og med stor respekt for den oprindelig stil og atmosfære.

Til villaen hører foruden carport fra 2004 direkte ved huset også en garage til, som forefindes nede ved kysten.

### Indretning:

Indbydende indgangsparti med adgang til hall. Gæstetoilet.

Flot køkken/alum med udgang til terrasse og i direkte forbindelse med stor opholdsstue. Yderligere en meget smagfuld stue med smagfuld, integreret bogreal. Stuerne prydes bl.a. af smukke pitch pine gulve, stuk og rosetter.

**1. salen** har, qua ejendommens mansard tag, fuld udnyttelse af samtlige ydervægge og fremstår således meget anvendelig.

Indrettet med to store værelser, et flot badeværelse med brus og yderligere et stort soveværelse med direkte udgang til terrasse.

**Kælderen** fremstår i meget anvendelig stand. 4x Duka ventilationsanlæg sørger for indeklimaet og de flotte klinkegulve skaber stemning af alm. beboelse.

Kælderen rummer bl.a. bryggers, depot, badeværelse samt disponibelt rum. Alle i fin stand.

Haven er naturligvis flot opvokset og rummer foruden plæne, bede og træer også en stor, fin terrasse, hvorfor solnedgangene over Lillebælt særligt bør fremhæves.

Velkommen til Gl Strandvej 73 i Middelfart

### 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 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026





Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026



Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026





Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

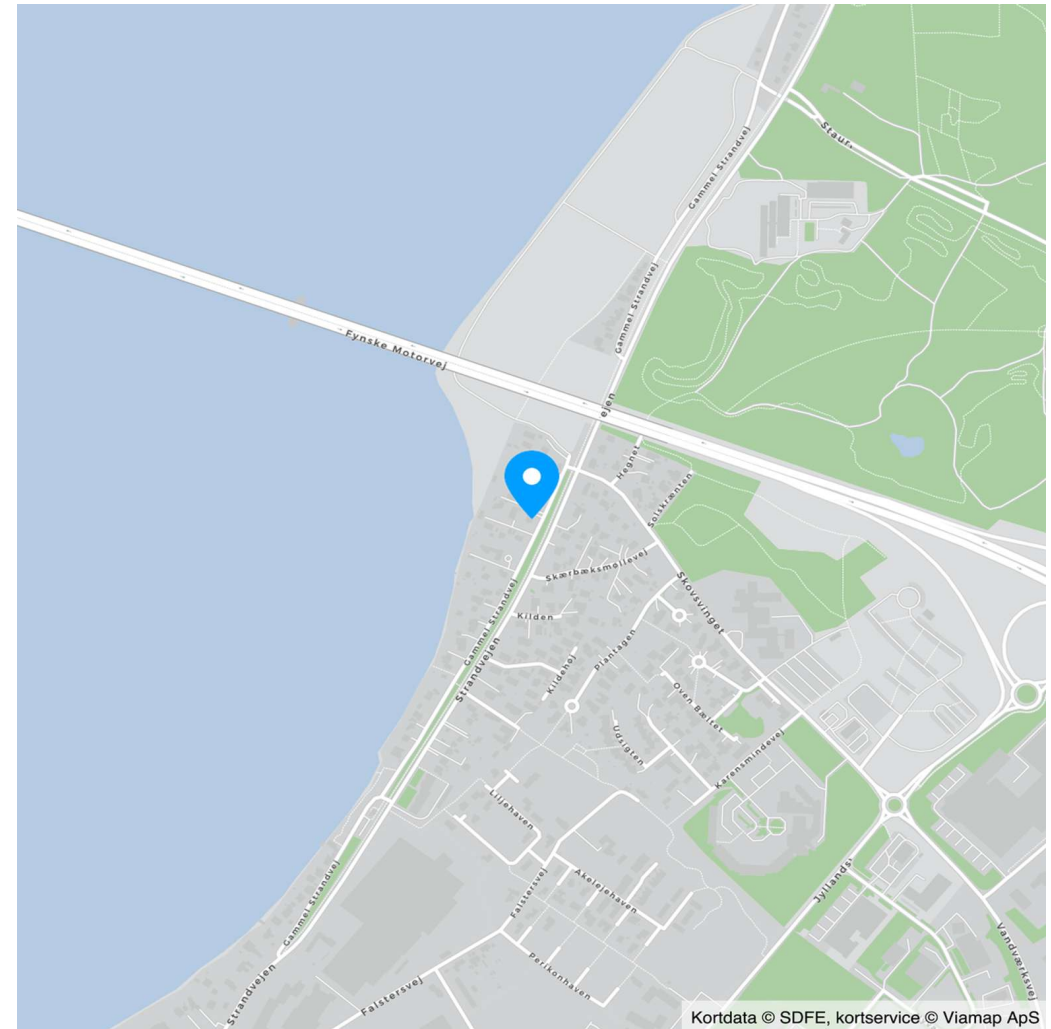
Dato: 01.05.2026



Adresse: GI Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026





Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 21aq Staurby By, Vejlbj m.fl.  
BFE-nr.: 3008633  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1929

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.155.000  
Grundværdi: 1.323.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.524.000  
Grundlag for grundskyld: 1.058.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 959 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 12 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 195 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 102 m<sup>2</sup>  
Carport: 29 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.09.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 21AQ -  
- Nr. 2: 04.01.1933 - Dok om fredning, Vedr 21AQ  
- Nr. 3: 03.06.1957 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 4: 14.05.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 40\_D\_324  
- Nr. 5: 01.03.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan B.01.13 - Strandvejen, Skovsvinget

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplansplan:

Kloakopland - 1.2H2 - Fælleskloakeret.

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.

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4.

Skovbyggelinje.

Varmeforsyning:

Gas.

Varmeplan:

Varmeplan Middelfart 2022 (fjernvarme)

Tilbehør:

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

Ovn af mrk. Siemens, induktionskogeplade ukendt mærke, emhætte ukendt mærke, opvaskemaskine af mrk. Gaggenau, køleskab af mrk. Gaggenau. 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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:  
Ejendomsværdi: Kr. 3.041.000  
Grundværdi: Kr. 1.295.000

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.782 Forbrug: 2.582 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.872	Kontantpris	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	7.197	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Rottebekæmpelse	kr.	124	I alt	kr.	6.551.602
Husforsikring	kr.	6.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.354			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.304 md. / 423.645 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.211 md. / 338.528 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 73, Strib, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610  
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 3.520.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.