

REAL



Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	9.950.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.477	Grund m ²	1.242
Byggeår/ombygget	1932/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2351**

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

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 15.04.2026



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.

Tilhørende garage og orangeri.

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. 8.477

Dato: 15.04.2026





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

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 15.04.2026

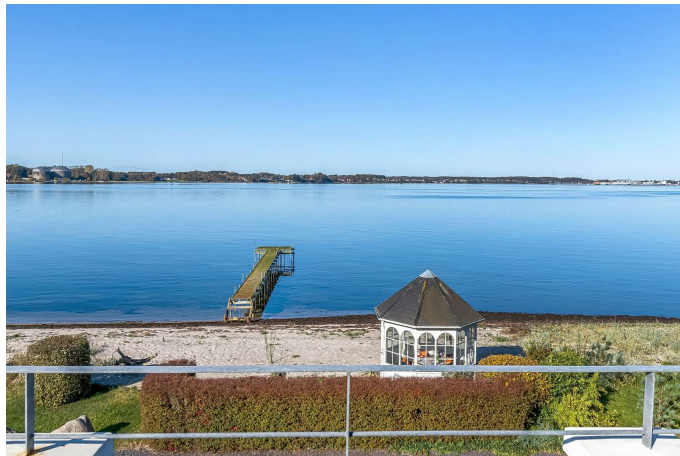




Adresse: Gl Strandvej 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

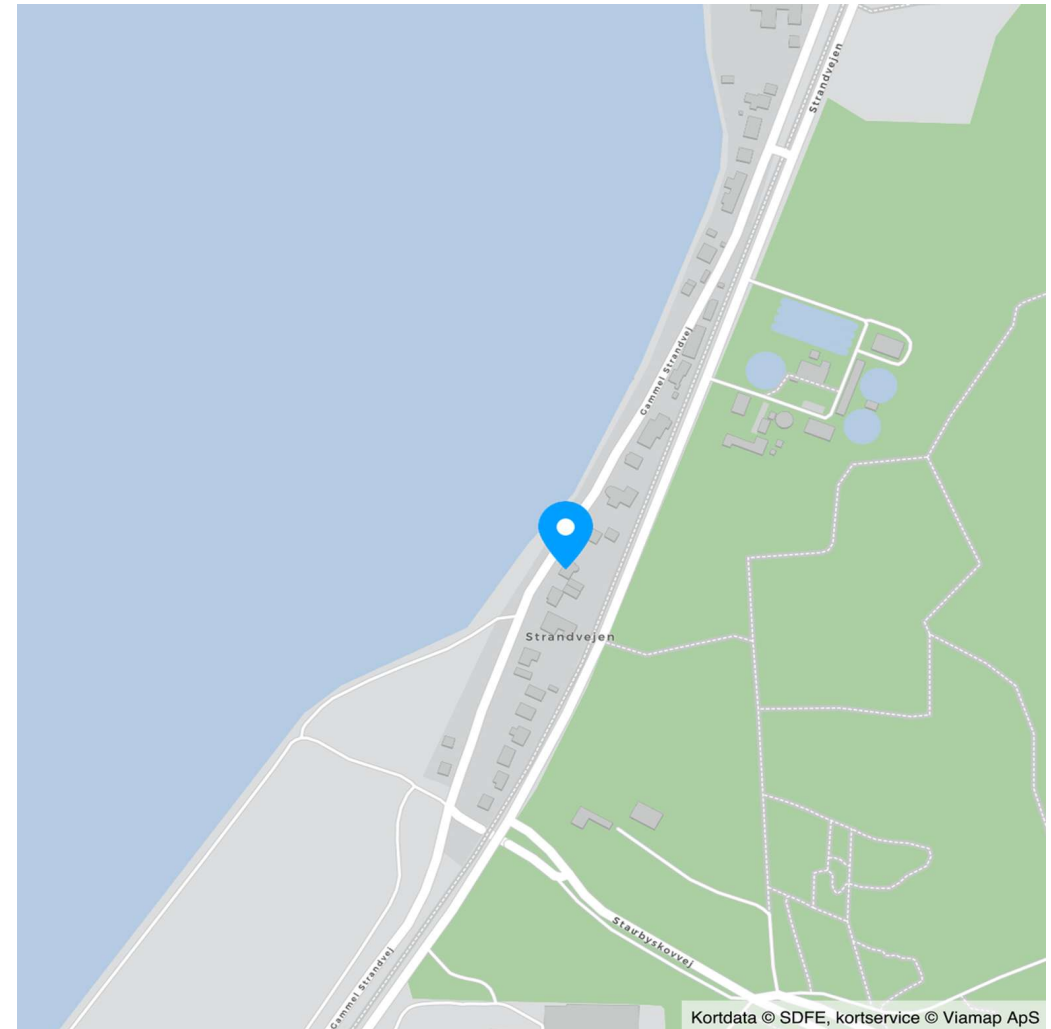
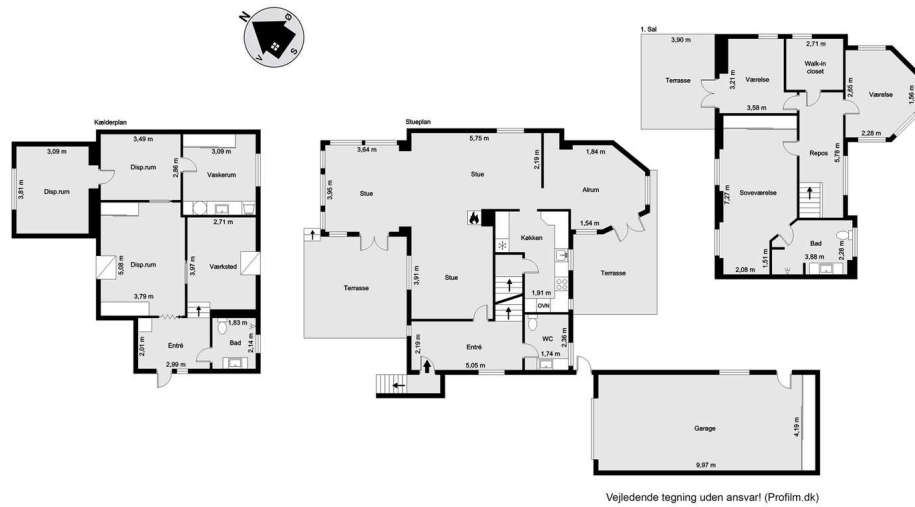
Dato: 15.04.2026



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

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 15.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 2bm Strib Færgegård, Strib-Røjleskov m.fl.
BFE-nr.: 3007588
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1932/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 11.495.000
Grundværdi: 6.759.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.196.000
Grundlag for grundskyld: 5.407.200

Arealer**

Grundareal: 1.242 m²
Boligareal i alt: 192 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 100 m²
Garage: 37 m²
Udhus: 8 m²
Drivhus: 12 m²
Udhus: 5 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):

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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 efter 1. januar 2003.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 48.582	Kontantpris	kr.	9.950.000
Grundskyld	kr. 36.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.550
Renovation	kr. 4.347	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.425
Skorstensfejning	kr. 657	I alt	kr.	10.028.975
Rottebekæmpelse	kr. 142			
Varmemesterordning	kr. 2.700	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.		
Grøn om stilling	kr. 1.920			
Husforsikring	kr. 6.606			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 101.723			

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 53.977 md. / 647.722 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.134 md. / 517.608 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 140, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 529-2351
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 15.04.2026

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

Servitutter

- Nr. 1: 26.04.1921 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 2Æ
- Nr. 2: 04.01.1933 - Dok om baderet samt færdselsret mv, Vedr 2BM
- Nr. 3: 26.08.1996 - Lokalplan nr. 32.13
- Nr. 4: 19.05.2016 - SERVITUT om byggeri i skel
- Nr. 9: 15.07.2024 - Deklaration om tilslutning til fjernvarme ved grønt omstillingsbidrag

Planer

Kommuneplan B.02.09 - Strandvejen, Rudbæksbanke
Lokalplan 32.13 - Område ved Gl.Strandvej

Anvendelsesbegrænsninger

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 indekserreguleres.

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.

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.