



REAL

## Oddevejen 102, 5500 Middelfart

|            |                     |                      |           |
|------------|---------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type  | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>75</b> |
| Kontant    | <b>1.400.000</b>    | Værelser             | <b>3</b>  |
| Ejerudgift | <b>2.454</b>        | Grund m <sup>2</sup> |           |
| Byggeår    | <b>1983</b>         | Energimærke          | <b>C</b>  |

Sagsnr. **529-2390**

**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: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 01.04.2026



### Naturskøn og fredfyldt beliggenhed

Absolut smukkeste beliggenhed på Hindsgavlhalvøen, omringet af bøgeskov og direkte ud til Fænøsund finder man Feriebyen, hvor et af de skønne feriehusene nu er udbudt.

Området byder bl.a. på store, parklignende fællesarealer, legepladser, boldbaner og spil. Kom og nyd den fynske natur fra sin absolut bedste side.

Husene i feriebyen er arkitekttegnede og opført i gule teglsten. Ens for alle er 75m<sup>2</sup> bolig og indretning som består af stue med brændeovn, åbent køkken med opvaske-maskine, 2 soveværelser (i alt 6 sovepladser), 2 badeværelser og en skøn, ugeneret fliseterrasse med gode solforhold.

Generelt er byggeriets kvalitet helt i top, vedligeholdelsen er minimal og driftsomkostningerne er lave. Der er særdeles gode udlejningsmuligheder.

Mulighed for benyttelse af alle de tilhørende faciliteter. Her er både indendørs- og udendørs pool, minigolf, boldbaner, legeplads og meget mere. Endvidere er der kun få meter til vand og skov, hvor man blandt andet kan gå lange ture i storslået natur og dyrehaven, køre mountainbike på Hindsgavlhalvøen, sejle kajak, fiske m.v.

Ejerforeningen står for vedligehold af de grønne arealer. Udvendig og indvendig vedligeholdelse af bygningerne varetages af ejer.

Middelfart by byder desuden på god golfbane, gågade med caféliv, biograf, havnepromenade og meget mere.

Indretning:

Entre. To værelser samt to badeværelser. Køkken i åben forbindelse med stue med brændeovn.

Udgang til terrasse og fællesområder.

### 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: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 01.04.2026



Adresse: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

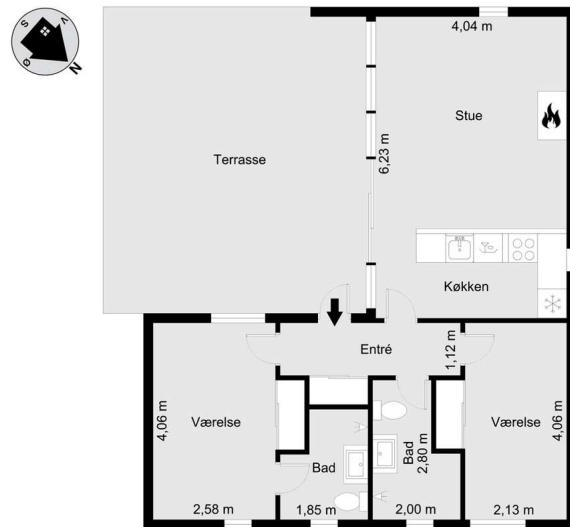
Dato: 01.04.2026



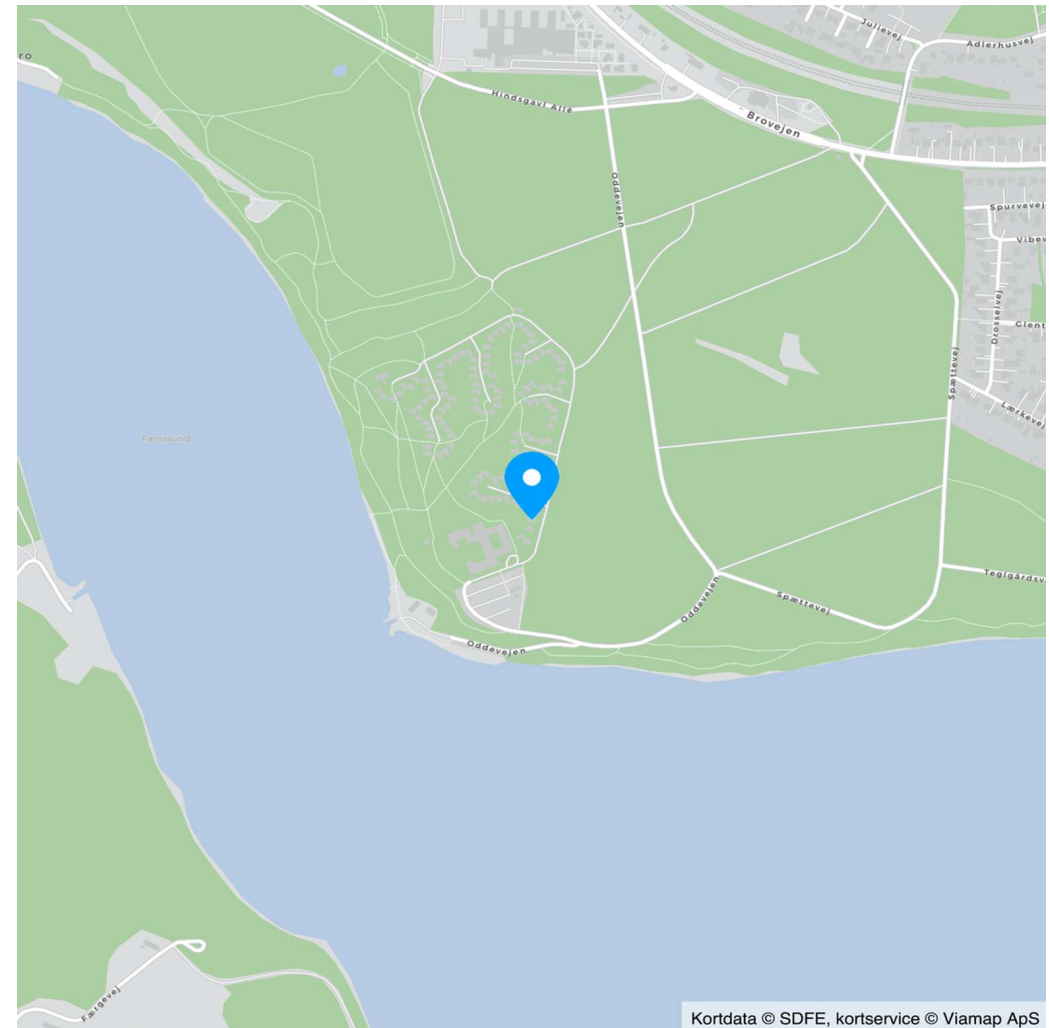
Adresse: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Fritidsbolig (ejerlejlighed)  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 1gz Hindsgavl, Middelfart Jorder  
BFE-nr.: 300787  
Ejerl. Nr.: 102  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1983

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 75 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 75 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 75 m<sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,  
arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra  
diverse offentlige registre og kan derfor ikke  
betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.595.000  
Grundværdi: 932.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.276.000  
Grundlag for grundskyld: 745.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

De i køkkenet monteret hvidevarer. Faste skabe og evt. faste tæpper medfølger som beset.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,  
ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Erhvervsforsikring for alle boligenheder (sommerhuse) Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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.



Adresse: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 01.04.2026

| Ejerudgift 1. år:                    |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|--------------------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                    | kr. | 6.508  | Kontantpris   | kr. | 1.400.000 |
| Grundskyld                           | kr. | 5.070  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 10.250    |
| Renovation                           | kr. | 3.014  | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 6.344     |
| Ejerforening inkl. aconto vand og el | kr. | 14.120 | I alt   | kr. | 1.416.594 |
| Skorstensfejning                     | kr. | 639    |   |     |           |
| Rottebekæmpelse, 2026                | kr. | 97     | 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. | 29.448 |   |     |           |

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.862 md. / 94.348 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.260 md. / 75.125 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: 25.03.2026

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: Oddevejen 102, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390  
Ejerudgift/md.: kr. 2.454

Dato: 01.04.2026

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

**Fordelingstal:**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 1 / 124  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Byggelinjer og beskyttet natur:**

Matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje samt strandbeskyttelseslinje. På matriklen er der beskyttede sten - eller jorddiger.

**Brugsret**

I fællesudgifterne indgår følgende:  
Ejerforeningen sørger for at vedligeholde fællesarealet, veje, stier, legepladser, herunder fælles kloaksystem, miljøstationer og andre fælles anlæg.  
Se tillige vedtægter.

**Servitutter**

- Nr. 1: 27.12.1978 - Lokalplan nr. 25.01
- Nr. 2: 07.01.1997 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt -
- Nr. 3: 09.09.2015 - Vedtægter for Ejerforeningen Fænø Park
- Nr. 5: 02.08.2016 - Deklaration om vejret, færdselsret, forsynings- og afløbsledninger, brugsret m.v.
- Nr. 6: 03.08.2016 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Fænø Park

**Planer**

Kommuneplan R.01.05 - Middelfart Feriecenter  
Lokalplan 25.01 - Ferieby ved Fænøsund

**Anvendelsesbegrænsninger**

Byzone og landzone:  
Matrikel 1gz Hindsgavl, Middelfart Jorder er beliggende 96% i byzone og 4% i landzone.

Spildevandsplan: 1.7 A - Separatloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning: Fjernvarme

# 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.