



REAL

Oddevejen 102, 5500 Middelfart

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	75
Kontantpris	1.400.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.087		
Byggear	1983	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2390**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

Salgsopstilling

RealMæglerne Middelfart

CVR-nr. 41477458

Østergade 16 / 5500 Middelfart

Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/5500

REAL

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: Oddevejen 102, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Absolut smukkeste beliggenhed på Hindsgavlhalvøen, omringet af bøgeskov og direkte ud til Fænø Sund 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 75m² bolig og indretning som består af stue med brændeovn, åbent køkken med opvaskemaskine, 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. 2.087

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 529-2390
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

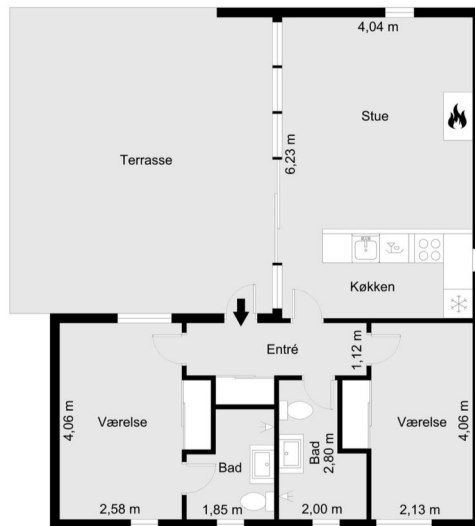
Dato: 30.01.2026



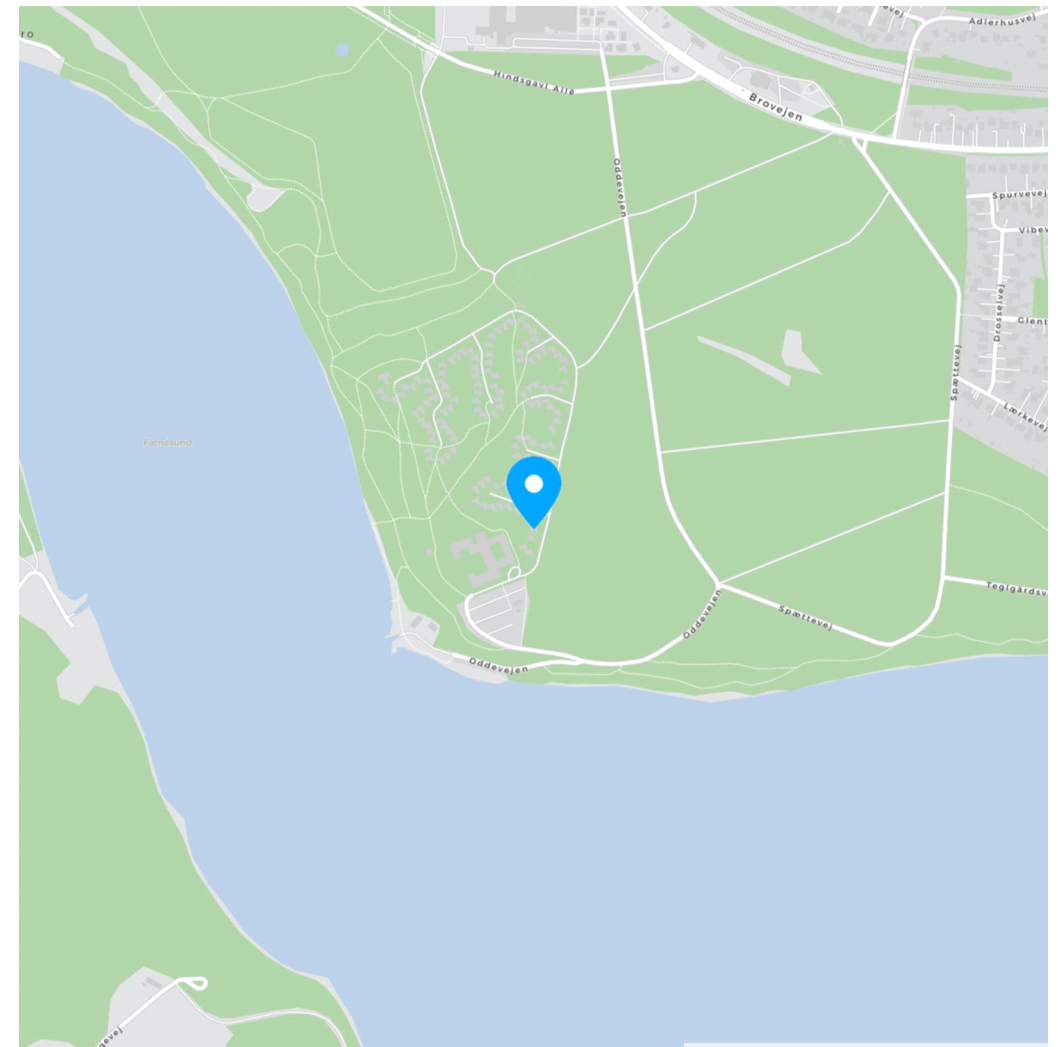
Adresse: Oddevejen 102, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





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

Sagsnr.: 529-2390
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 1 gz Hindsgavl, Middelfart Jorder
BFE-nr.: 300787
Ejl.nr.: 102
Zonestatus: Byzone/landzone
Vand: Privat/alment
Vej: Privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1983

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 75 m²
- heraf boligareal: 75 m²
BBR-boligareal: 75 m²
Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Byzone og landzone:

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

Lokalplan: 25.01, Ferieby ved Fænøsund

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

Varmeforsyning: Fjernvarme

Beggelinjer og beskyttet natur:

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.12.1978 lbnr. 16999-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 25.01
Nr. 2 lyst d. 07.01.1997 lbnr. 233-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt se akt 40_K_549 -
Nr. 3 lyst d. 09.09.2015 lbnr. 1006694794 Tillæg tinglyst 03.08.2016 100748****
Filnavn: 65642d45-fb63-432f-b515-f9d452e1ff9b
Nr. 5 lyst d. 02.08.2016 lbnr. 1007481019 Filnavn: b1cd4242-0de5-4d05-a8dd-73921337ce7d
Nr. 6 lyst d. 03.08.2016 lbnr. 1007487397 Tillæg til vedtægt 09.09.2015 100669****
Filnavn: d1b9c11f-85e5-4e46-9677-eb2a3371ddb8

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer 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 ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.



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

Sagsnr.: 529-2390
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
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/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig ejendomsvurdering 2024:

Ejendomsværdi: Kr. 1.595.000
Grundværdi: Kr. 932.000

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.



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

Sagsnr.: 529-2390
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.508	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.400.000
Grundskyld	kr.	5.070	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.344
Renovation	kr.	3.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	9.720	I alt	kr.	1.416.594
Skorstensfejning	kr.	639	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, 2026	kr.	97			
Ejerudgift i alt 1 år		25.048			

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 7.641 md./ 91.697 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.194 md./ 74.334 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: 30.01.2026
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: Oddevejen 102, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 529-2390
Ejerudgift/md.: kr. 2.087

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Oddevejen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/124

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende til Ejerforeningen Fænø Park

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

I fællesudgifterne indgår følgende:

Ejerforeningen sørger for at vedligeholde fællesarealet, veje, stier, legepladser, herunder fælles kloaksystem, miljøstationer og andre fælles anlæg.

Se tillige vedtægter.

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.