



REAL

Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	117
Kontantpris	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.749		
Byggear	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **529-2295**

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: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

Dato: 30.07.2025



Beskrivelse:

Forestil dig en bolig, hvor moderne arkitektur møder ubesværet komfort, beliggende i et af de mest eftertragtede områder i Middelfart. Denne nyopførte ejerlejlighed på imponerende 117 kvadratmeter er indbegrebet af stilfuld og praktisk design, perfekt for den kræsne køber, der værdsætter kvalitet og placering.

Fra det øjeblik du træder ind i entreen, bydes du velkommen af en følelse af åbenhed og lys. Et praktisk garderobe- og depotrum sikrer, at både funktion og æstetik går hånd i hånd fra starten. Videre finder du et rummeligt værelse med indbygget skab samt et soveværelse der også byder på masser af opbevaringsplads takket være de indbyggede skabe.

Hjertet i denne lejlighed er uden tvivl det storslåede køkken/alrum og stueområde. Her åbner rummet sig op med store vinduespartier, hvilket ikke kun inviterer dagslyset indenfor men også giver en uhindret vestvendt udsigt til den lokale park og Hindsgavlskoven i baggrunden. Køkkenet er udstyret med Designa inventar - perfekt for den passionerede hjemmekok.

Badeværelse med bruseniche og integreret vaskesøjle kombineres funktionalitet med design på bedste vis.

Udover de indendørs kvaliteter byder denne ejendom på en stor udsigtsaltan, hvor man kan nyde solnedgangene over parken og skoven – et sandt fristed efter en lang dag.

Beliggende centralt og meget roligt i Middelfart med adgang til alt hvad hjertet begærer. Gåafstand til både stranden for sommerdage ved vandet og den nærliggende skov for eventyrlige gåture hele året rundt. Byens charmerende centrum ligger også indenfor nem rækkevidde. Her finder du cafeer, specialforretninger samt kulturhus - alt sammen bidragende til livskvaliteten ved at bo her.

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: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

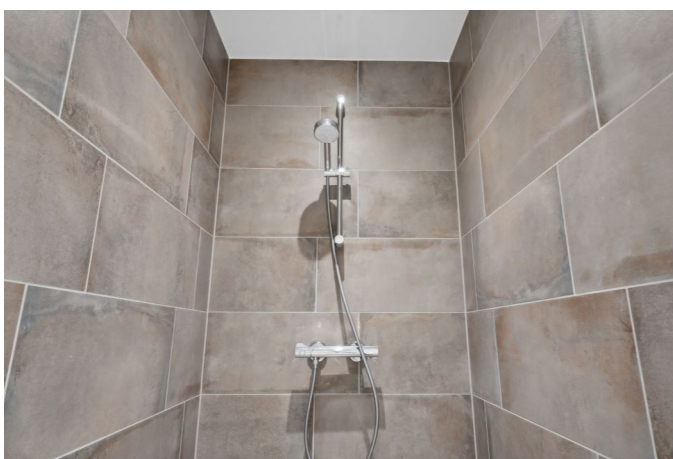
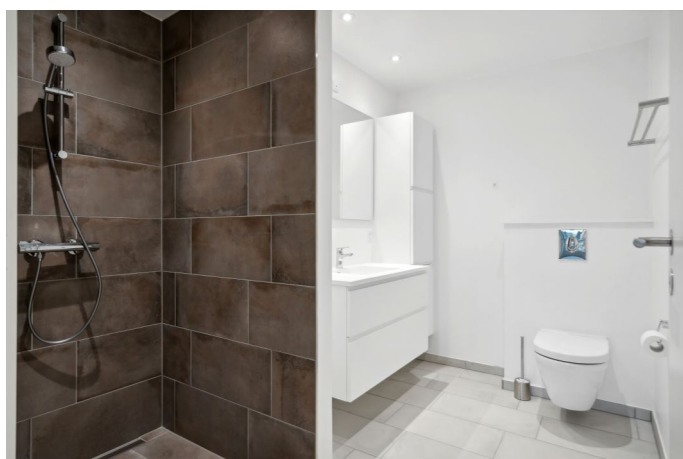
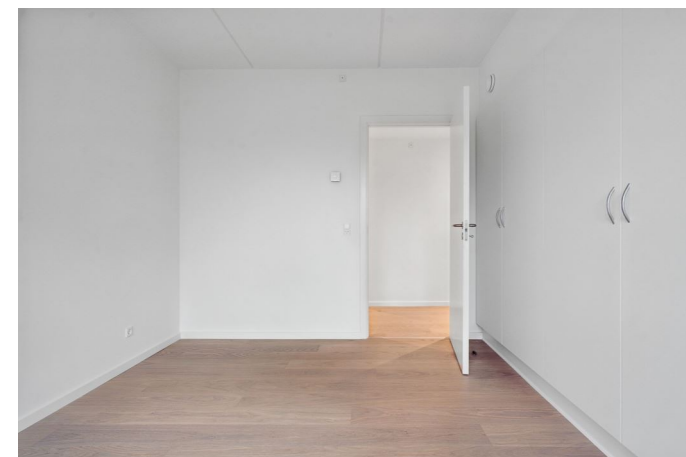
Dato: 30.07.2025



Adresse: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

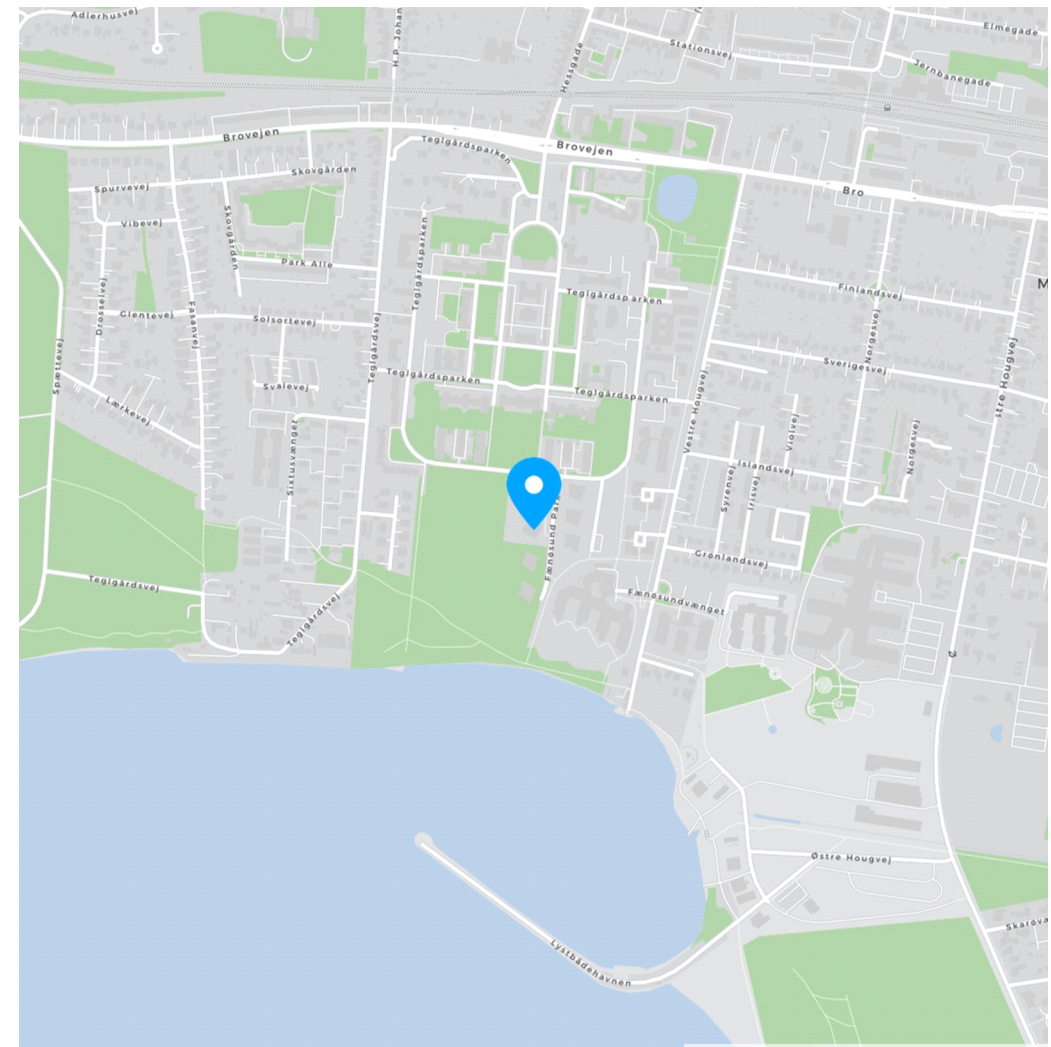
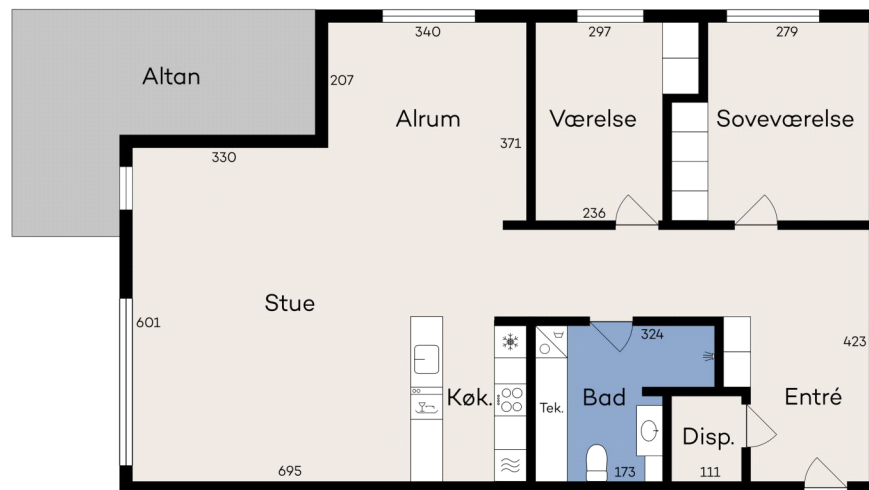
Dato: 30.07.2025



Adresse: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

Dato: 30.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

Dato: 30.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	9 gh Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	100429535
Ejerl.nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.900.000 kr.
Grundværdi:	1.773.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.120.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.418.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	110 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	110 m ²
BBR-boligareal:	117 m ²
Øvrige arealer:	14 m ²
- Altan:	14 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	110/1563
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	50.000 kr.
I form af:	Sikkerhed til Ejerforeningen Fænøsund Park 11
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033, Teglårdsparken, B.BE.01.01
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037

Lokalplan: 166, Institutions-, erhvervs-, og boligområde i Teglårdsparken

Spildevandsplan: Kloakopland - 1.4Pa

Varmeforsyning: Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.08.2004 lbnr. 14205-40 Tillægstekst Betingelse i forbindelse med dispensation m.h.t. lokalplan 22.10 (forud for alle ret- tigheder) Filnavn: 40_X_350
Nr. 2 lyst d. 11.01.2005 lbnr. 570-40 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Dok om bebyggelse, fællesareal mm Prt forud for alt Tillæg lyst 22.12.2008
Akt.nr. 40_X_350 .
Nr. 3 lyst d. 05.12.2019 lbnr. 1011436774 Filnavn: 010b14c3-8357-497d-a687-06200e3aeffc
Nr. 4 lyst d. 19.12.2019 lbnr. 1011503870 Filnavn: 098afdd5-82ce-41db-9dad-787b1f85098a
Nr. 5 lyst d. 06.04.2022 lbnr. 1013811135 Filnavn: 28e11938-d7f3-4840-b06a-65d5e32414e0
Nr. 6 lyst d. 19.04.2022 lbnr. 1013826840 Filnavn: 89f5567b-843e-4cd3-8b5a-902fec7b2d88

Ejerforening: Ejerforeningen Fænøsund Park 11, 5500 Middelfart
Medlemspligt: Ja

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

I fællesudgifterne indgår bl.a. følgende som fremgår af budget 2024:

Renvoation, vedligehold udvendigt, fælles forbrug (ejendoms forbrugsudgifter), forsikring og grundejerforening og plænelaug.

Brugsret: cykelskur.

Eksklusiv brugsret: Altan ud for ejerlejligheden. 1 p-plads nr. 23.

Husdyr: Det er ikke tilladt med permanent husdyrhold i ejendommen. Se husorden.

Udlejning: Ja, min. 30 dages udlejning.

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

Dato: 30.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Ejerlejligheden har ikke været beboet og der foreligger derfor ikke et retvisende varmemeforbrug.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.



Adresse: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

Dato: 30.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.912	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	9.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Ejerforening	kr.	19.308	I alt	kr.	3.316.650
Rottebekæmpelse	kr.	118	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		44.983			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.081 md./ 216.969 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.414 md./ 172.965 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 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: 30.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Fænøsund Park 11, 1. 7., 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2295
Ejerudgift/md.: kr. 3.749

Dato: 30.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.