

An aerial photograph of a residential development. In the foreground, there is a large building complex with a swimming pool. The middle ground shows a cluster of small, light-colored houses with gabled roofs, situated on a green lawn. To the left, a large blue lake is visible, and in the background, a golf course stretches across the landscape under a clear blue sky with scattered clouds. A white arrow points from the top right towards the cluster of houses.

**REAL**

## Oddevejen 144, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>75</b>
Kontant	<b>1.385.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.173</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår	<b>1983</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **529-2649**

**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 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 27.05.2026



### **Yderst velbeliggende fritidsbolig i Middelfart**

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

### **Udlejning**

2025: kr. 83.500

I 2026 forventes det, at huset kan udlejes for ca. 90.000 – 98.000 kr. (nettoleje til husejer ex. forbrug iflg. Danland Middelfart.

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 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.

**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 nyere 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 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 27.05.2026



Adresse: Oddevejen 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

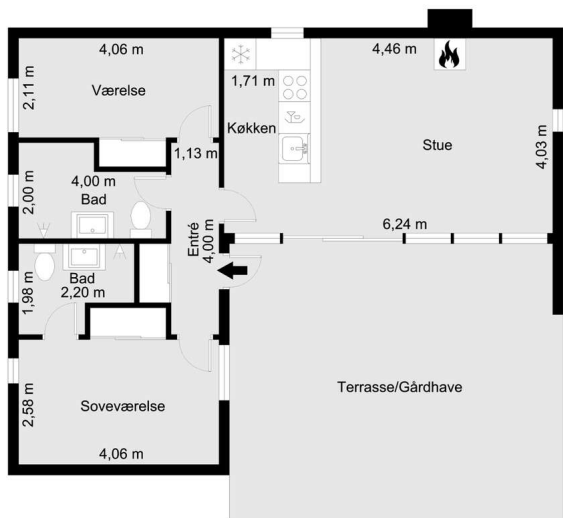
Dato: 27.05.2026



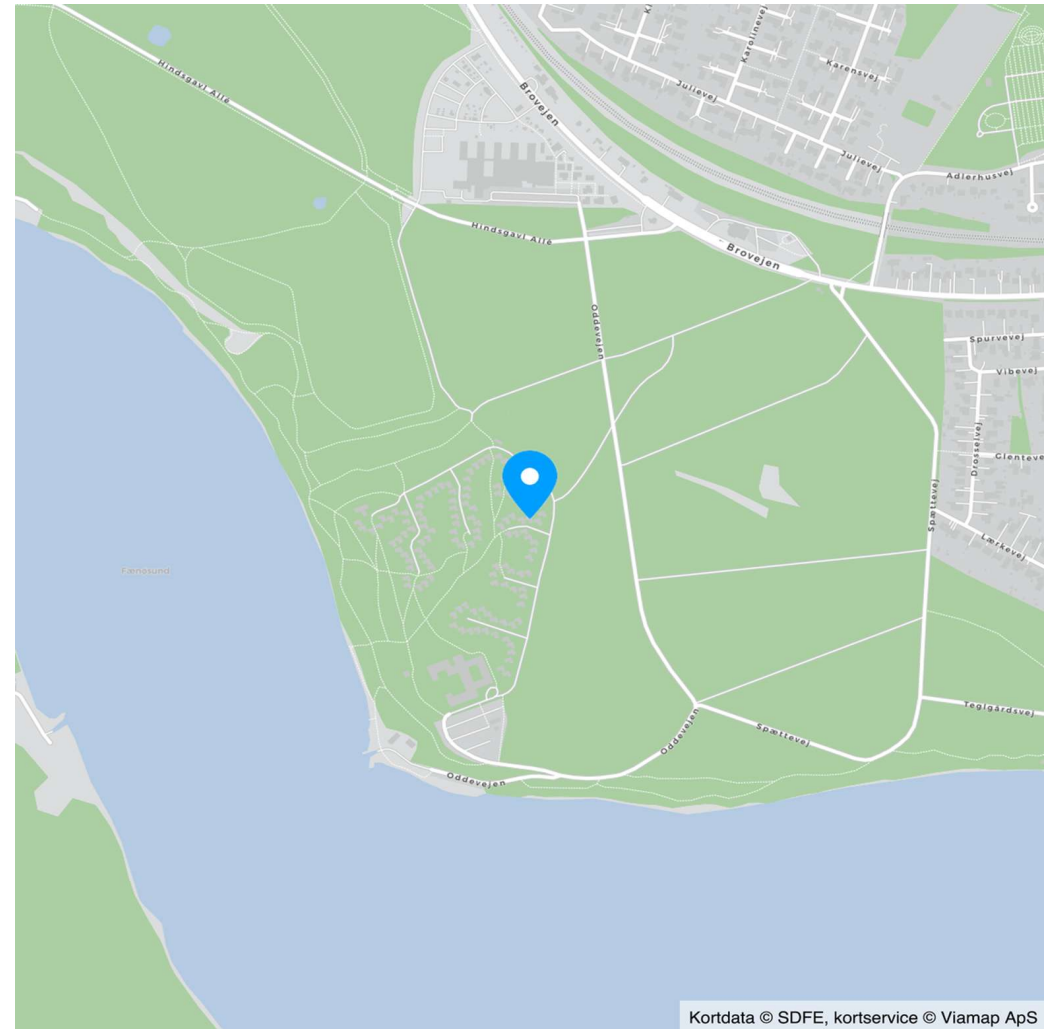
Adresse: Oddevejen 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 27.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Oddevejen 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til:  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 1gz Hindsgavl, Middelfart Jorder  
BFE-nr.: 301157  
Ejerl. Nr.: 144  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1983

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.561.000  
Grundværdi: 891.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.248.800  
Grundlag for grundskyld: 712.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 75 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

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



Adresse: Oddevejen 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 27.05.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovn**

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

**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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Oddevejen 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.369	Kontantpris	kr.	1.385.000
Grundskyld	kr.	4.847	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	97	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.401.427
Ejerforening inkl. aconto vand og el	kr.	14.120			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.072			

**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 7.799 md. / 93.585 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.210 md. / 74.521 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 144, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 529-2649  
Ejerudgift/md.: kr. 2.173

Dato: 27.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 877.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 50.620.700

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Oddevejen  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

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

**Brugsret**

Fællesarealet, veje, stier, legepladser, herunder fælles kloaksystem, miljøstationer og andre fælles anlæg.  
Se tillige vedtægter

**Fællesfaciliteter**

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**

Spildevandsplan:  
Kloakopland - 1.7 A, Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.  
Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside:  
<https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

**Byggelinjer:**

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje og strandbeskyttelseslinje.

# 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.