



REAL

Odensevej 86, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	1.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.803	Grund m2	437
Byggear/ombygget	1877/1973	Energimærke	E

Sagsnr. **529-2508**

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: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Charmerende bindingsværkshus i hjertet af Middelfart

Velkommen til dette stemningsfulde bindingsværkshus fra 1877, der forener historisk sjæl med moderne rammer. Boligen rummer hele 156 m² fordelt på to etager med to værelser, to stuer, spisetue, køkken og to toiletter. Her får du et hjem med charme, atmosfære og masser af potentiale – alt sammen på en attraktiv beliggenhed midt i Middelfart. Huset fremstår i god stand, så du kan flytte direkte ind og sætte dit eget præg i takt med tiden.

Indretning

Stueplan byder på et velholdt køkken med plads til spisebord, et praktisk bryggers og et rummeligt badeværelse. Dertil kommer en lys og indbydende stue med brændeovn og vindeltrappe til første sal. På førstesalen finder du endnu en hyggelig stue, to værelser og et toilet.

Udendørs

Den 437 m² store grund er velanlagt og indbyder til både leg, afslapning og udeliv. Her er også et 45 m² udhus med plads til værksted, hobby, gildesal eller opbevaring. Bag udhuset finder du en hyggelig have med frugttræer, som fuldender den idyliske stemning.

Beliggenhed

Ejendommen ligger centralt i Middelfart med nem adgang til motorvejsnettet, hvilket giver hurtig forbindelse til resten af Fyn, Trekantområdet og videre. Offentlig transport er lige ved hånden med busstoppested ca. 100 meter væk, og indkøb klares nemt i supermarkedet blot 200 meter fra hoveddøren.

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: Sebastian Mindorf

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

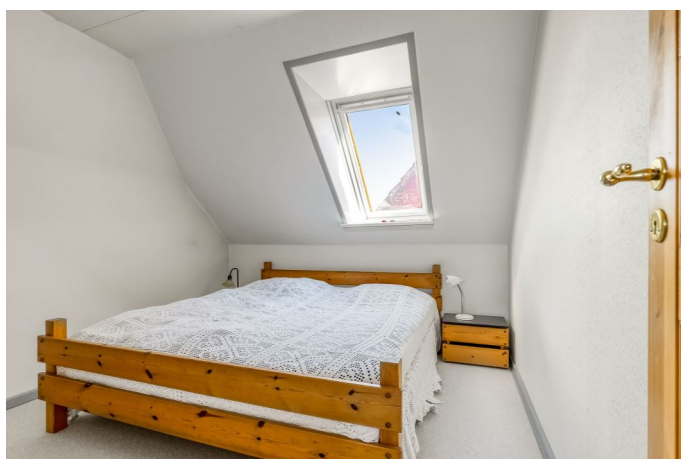
Dato: 04.12.2025



Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

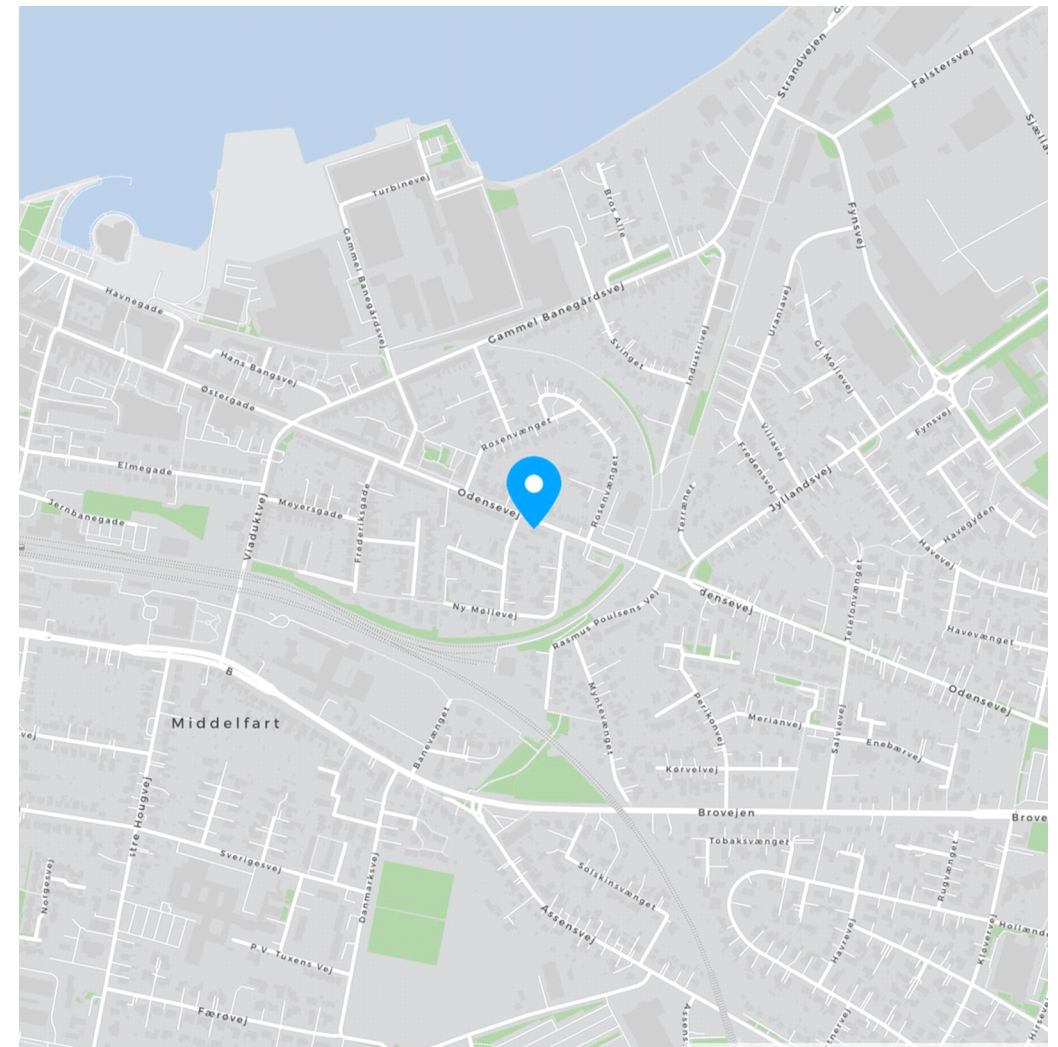
Dato: 04.12.2025



Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

Dato: 04.12.2025





Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	13 fn Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	5450452
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig/Privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1877/1973

Arealer*

Grundareal:	437 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	45 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.577.000 kr.
Grundværdi:	591.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.261.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	472.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte af mrk. Falmecc, komfur af mrk. ukendt, køleskab af mrk. Gram, mikroovn af mrk. Voss samt ovn af mrk. Voss.
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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
Gl. Banegårdsvej-Odensevej - B.00.15
Viaduktvej-H P Priors Vej - B.00.14
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Der foreligger ingen lokalplan eller lokalplanforslag for ejendommen

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 5

Spildevandsplan:

1.1A11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune.
Denne er i høring frem til 3. september 2025. Nærværende ejendom fremgår på
nuværende tidspunkt ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den
fornye spildevandsplan.

Varmedeforsyning:

Middelfart FJV, Jyllandsvej/Brovejen/Assensvej - Fjernvarme.

Varmedeforsyning (forbud):

Middelfart 5 fjv - elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 903029-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_C_66
Nr. 2 lyst d. 15.06.1973 lbnr. 5530-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 24.03.1975 lbnr. 2945-40 Tillægstekst Dok om bygningsafstand fra vej mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_F_279
Nr. 4 lyst d. 24.03.1975 lbnr. 2944-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_G_335



Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Prisen forudsætter, at du er kunde hos Norlys, da forsikringen indgår i en Topaftale med rabat til Norlys-kunder.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.676.000

Grundværdi: Kr. 627.000

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: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

Dato: 04.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.434	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.215	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	6.881	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.312.400
Skorstensfejning	kr.	614	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	kr.	128			
Ejerudgift i alt 1 år		21.631			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.869 md./ 82.433 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.547 md./ 66.569 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 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: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2508
Ejerudgift/md.: kr. 1.803

Dato: 04.12.2025

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.: Nej

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.