

REAL



Odensevej 20, 5500 Middelfart

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	68
Kontantpris	1.345.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.602	Grund m2	202
Byggear	1898	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2600**

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: Odensevej 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Flot istandsat byhus

Gulvvarme i hele stueplan. Sydvendt have. Flot stand fra A-Z

Søger du en indflytningsklar og meget centralt beliggende byejeendom i Middelfart, bør du afgjort kigge nærmere her.

Fra ejendommen har du gåafstand til bymidte med cafeer, indkøb, biograf og banegård.

Når dagen er omme kan du trække dig om i den sydvendte have og nyde solens sidste stråler.
Til huset hører rigtig godt udhus med både vand, el og varme.

Velkommen til Odensevej 20

Indretning:

Entre med trappe til 1. sal.

Lys og indbydende stue i åben forbindelse med pænt køkken. Gulvvarme.

Fra køkken udgang til overdækket areal, som fører til godt udhus med bryggersfaciliteter.

Dertil ugeneret terrasse og fin lille have med plæne.

1. salen indeholder stort værelse med loft ført til kip. Fin plads til etablering af kontor.
Dertil pænt brusebadeværelse.

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: Odensevej 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 29.01.2026



Adresse: Odensevej 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

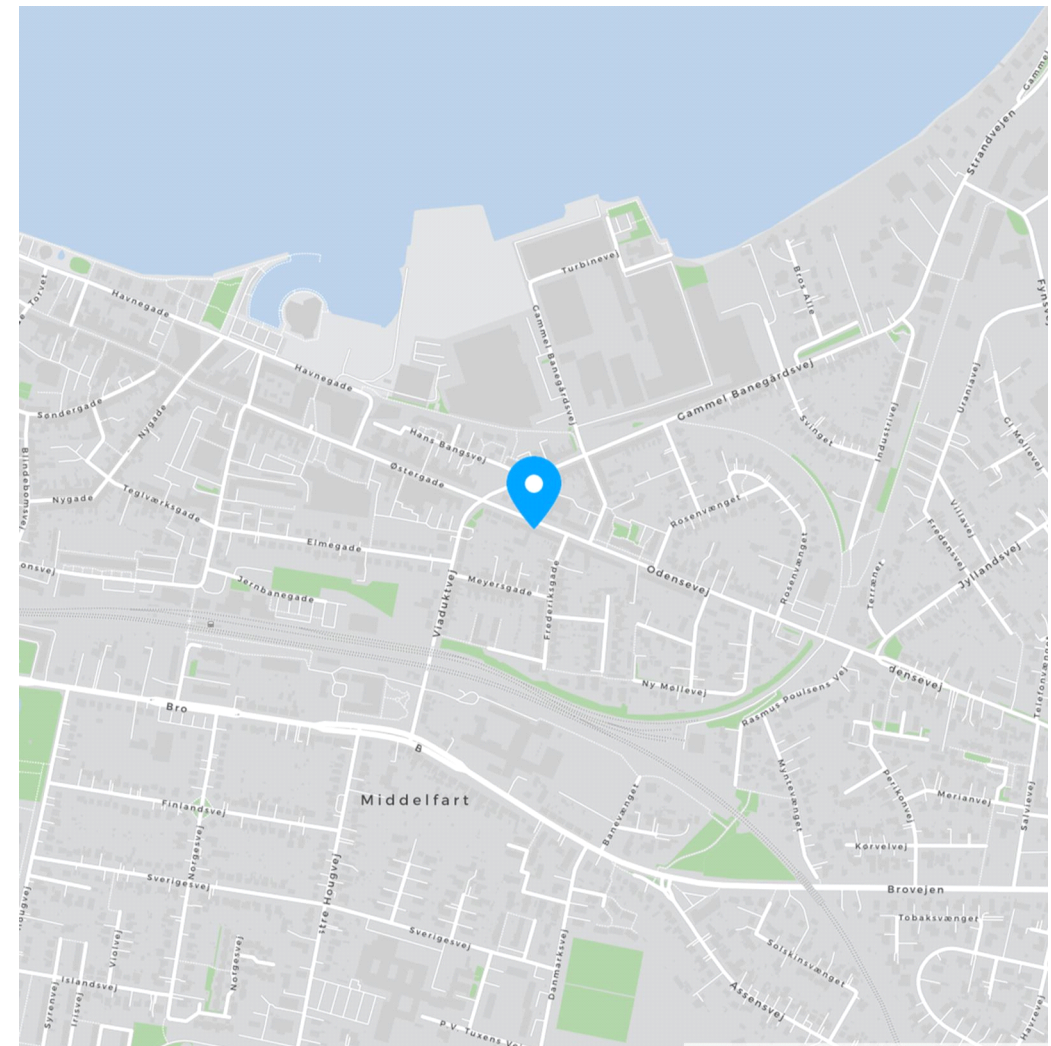
Dato: 29.01.2026



Adresse: Odensevej 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 29.01.2026





Adresse: Odensevej 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	11 q Middelfart Markjorder
BFE-nr.:	5449953
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1898

Arealer*

Grundareal:	202 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	26 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	18 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:	1.097.000 kr.
Grundværdi:	609.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	877.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	487.200 kr.

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

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, B.00.15, Gl. Banegårdsvej-Odensevej
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: 23.12, Facadebebyggelse langs Algade, Østergade og Odensevej

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 0

Middelfart Kommune oplyser at: Ejendommen er af en bevarende lokalplan 23.12, hvor forhus-bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig (se kortbilaget på s. 18).

Lokalplanen har til formål at sikre gadebilledet, ved at om- og tilbygning eller ny bebyggelse tilpasses omgivelserne. Ved de i lokalplanen udpegede bevaringsværdige bygninger, skal der jf. lokalplanens §6 søges om tilladelse før udvendige bygningsarbejder påbegyndes.

Spildevandsplan:

Kloakopland - 1.12 og Kloakopland - 1.1A11

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 fornyede spildevandsplan.

Varmedeforsyning: Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.10.1894 lbnr. 902594-40 Tillægstekst Dok om grøft mv AKT 40_F_317
Rettelig lyst16.10. 1894

Nr. 2 lyst d. 08.01.1895 lbnr. 902595-40 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
AKT 40_F_318 -

Nr. 3 lyst d. 02.07.1895 lbnr. 902596-40 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl
mv, brønd mv AKT 40_F_316 -

Nr. 4 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 1223-40 Tillægstekst Dok om bygningsafstand fra vej
Filnavn: 40_E_66

Nr. 5 lyst d. 24.03.1975 lbnr. 2945-40 Tillægstekst Dok om bygningsafstand fra vej mv,
Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_F_279

Nr. 6 lyst d. 20.03.1980 lbnr. 3965-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt

Nr. 7 lyst d. 22.03.1990 lbnr. 2118-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 23.12 Filnavn:
40_N_96



Adresse: Odensevej 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Skader, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse, er ikke omfattet af raddækningen.

Skader, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse, er ikke omfattet af dækningen Udvidet vand.

Svampe-/insekt- og rådforsikringen dækker ikke gulvkonstruktionen over krybekælderen på grund af den mangelfulde ventilation af krybekælderen. Gælder for bygning A (Beboelse)

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.400 Forbrug: 7.850,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.122.000

Grundværdi: Kr. 606.000

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 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.476	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	3.313	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.118
Husforsikring	kr.	6.984	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.363.068
Rottebekæmpelse	kr.	90			

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

19.223

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 7.255 md./ 87.063 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.896 md./ 70.757 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: 29.01.2026
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: Odensevej 20, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 529-2600
Ejerudgift/md.: kr. 1.602

Dato: 29.01.2026

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.: 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.