



REAL

Odensevej 136B, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.825	Grund m2	724
Byggear	2001	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2498**

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 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Odensevej 136B – centralt beliggende villa med garageanlæg

Denne indflytningsklare villa er opført i 2001. Her får du 162 m² bolig fordelt på hele fem værelser, køkken og to badeværelser – en bolig med solide rammer, hvor du samtidig har gode muligheder for at sætte dit eget præg og modernisere efter behov.

Beliggenheden er attraktiv: Du bor centralt i Middelfart, tæt på byens centrum og i gåafstand til både indkøbsmuligheder og fitness.

Indretning: Fra entréen træder du ind i en rummelig stue med udgang til en overdækket terrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener. I forlængelse heraf finder du det store soveværelse med eget badeværelse. Køkkenet er ældre, men velholdt, og ligger praktisk i åben forbindelse med spiseplads. Dertil kommer et funktionelt bryggers og et lyst kontor. Boligen rummer desuden en børne-/gæsteafdeling med to værelser og et badeværelse placeret imellem – ideelt til både familieliv og overnattende gæster.

Udendørs: Den 724 m² store grund fremstår velplejet og indbydende med masser af plads til både leg, aktiviteter og afslapning. Herudover får du en rummelig dobbeltgarage med tilhørende disponibelt rum og et vinrum.

Alt i alt: En centralt beliggende villa i Middelfart, hvor du får en funktionel planløsning, gode rammer og plads til at skabe dit drømmehjem.

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 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025



Adresse: Odensevej 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025



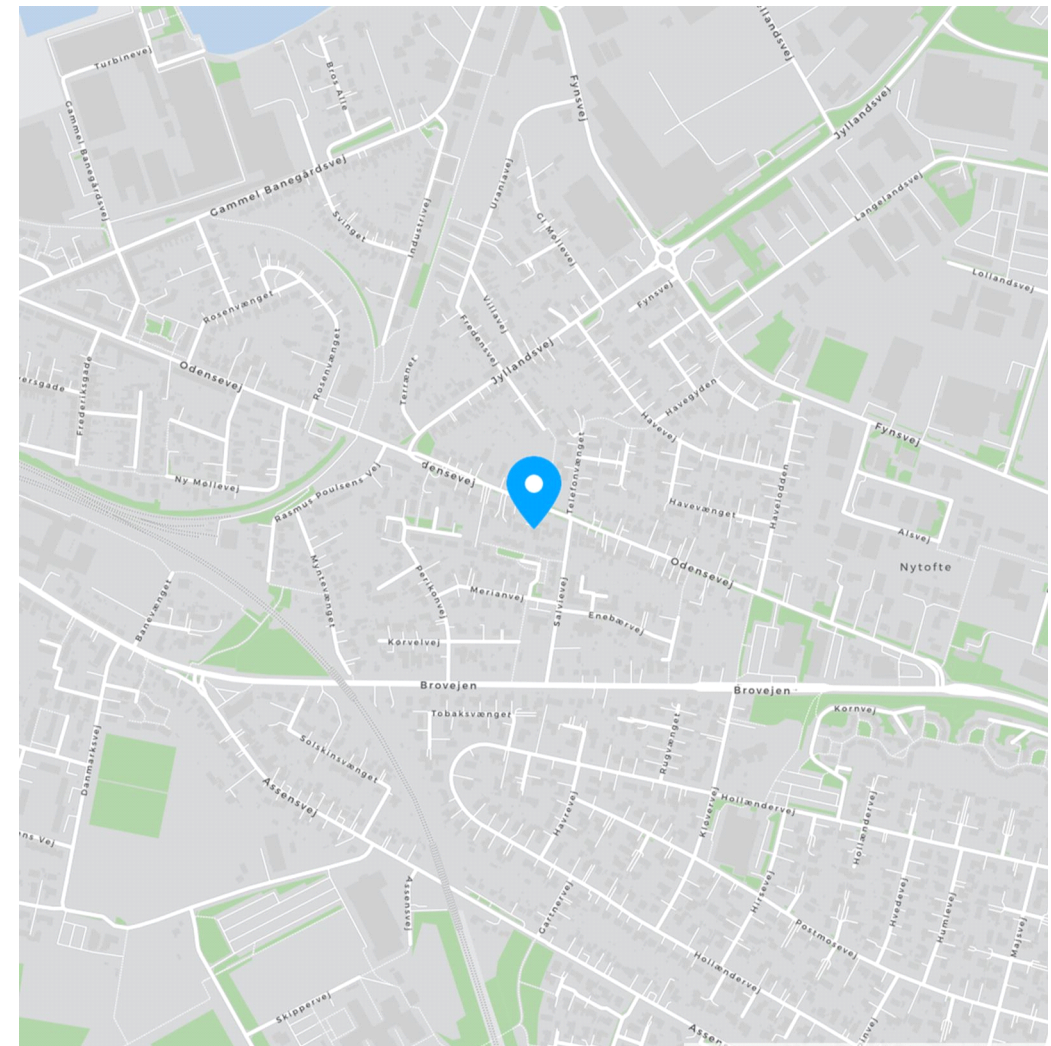
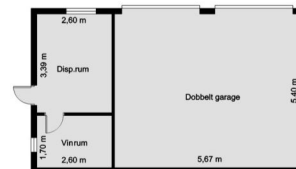
Adresse: Odensevej 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)





Adresse: Odensevej 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	6 mø Skrillinge By, Kauslunde
BFE-nr.:	8047307
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig/Privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2001

Arealer*

Grundareal:	724 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	54 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:	2.801.000 kr.
Grundværdi:	685.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.240.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	548.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte af mrk. Voss, komfur af mrk. Voss, køleskab af mrk. Bosch 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
Plan - Odensevej, Brovejen - B.01.17
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Der foreligger ingen lokalplan eller lokalplanforslag

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. 911042-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_F_134
Nr. 2 lyst d. 24.03.1975 lbnr. 2986-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_F_262
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. 07.11.1988 lbnr. 10077-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 40_F_268



Adresse: Odensevej 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årlige varmekonsum (2024) udgjorde kr. 12.187,00

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.832.000
Grundværdi: Kr. 714.000

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.

Arealafvigelser: Der er ingen afvigelser fra BBR



Adresse: Odensevej 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.428	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	3.726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.300
Husforsikring	kr.	4.401	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.174	I alt	kr.	3.024.150
Rottebekæmpelse	kr.	166			

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

21.896

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.408 md./ 148.893 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.149 md./ 121.787 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 3 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: 11.11.2025
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 136B, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 529-2498
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 11.11.2025

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

Forsikringsforhold:

Ekstra rabat - plus 4

Denne police er fratrullet 4% ekstra rabat, fordi kunden har været fornuftig kunde hos os i mere end 5 år.

Pluskunde

Ved udstedelsen af denne police er der ydet rabat, idet forsikringstageren opfyldte betingelserne for at opnå denne i henhold til de gældende regler efter Alm. Brands

Pluskunde-koncept. Rabatten vil bortfalde ved fornyelse, såfremt forsikringstageren ikke på fornyelsestidspunktet fortsat opfylder betingelserne.

Betingelserne for Pluskunde-konceptet er oplyst forsikringstageren ved tegning af denne forsikring, og de kan altid findes på almbrand.dk/pluskunde. Betingelserne kan ændres fremadrettet og forsikringstageren modtager oplysning om, hvis der sker ændringer, ligesom dette fremgår på ovenstående hjemmeside.

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.