



REAL

## Odensevej 86, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.803</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>437</b>
Byggeår/ombygget	<b>1877/1973</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **529-2508**

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

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

Dato: 15.05.2026



### Charmerende bindingsværkshus i hjertet af Middelfart

Velkommen til dette stemningsfulde bindingsværkshus fra 1877, der forener historisk sjæl med moderne rammer. Boligen rummer hele 156 m<sup>2</sup> fordelt på to etager med to værelser, to stuer, spisestue, 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 m<sup>2</sup> store grund er velanlagt og indbyder til både leg, afslapning og udeliv. Her er også et 45 m<sup>2</sup> udhus med plads til værksted, hobby, gildesal eller opbevaring. Bag udhuset finder du en hyggelig have med frugttræer, som fuldender den idylliske 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: Casper Krap Vangsgaard

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

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

Dato: 15.05.2026





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

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

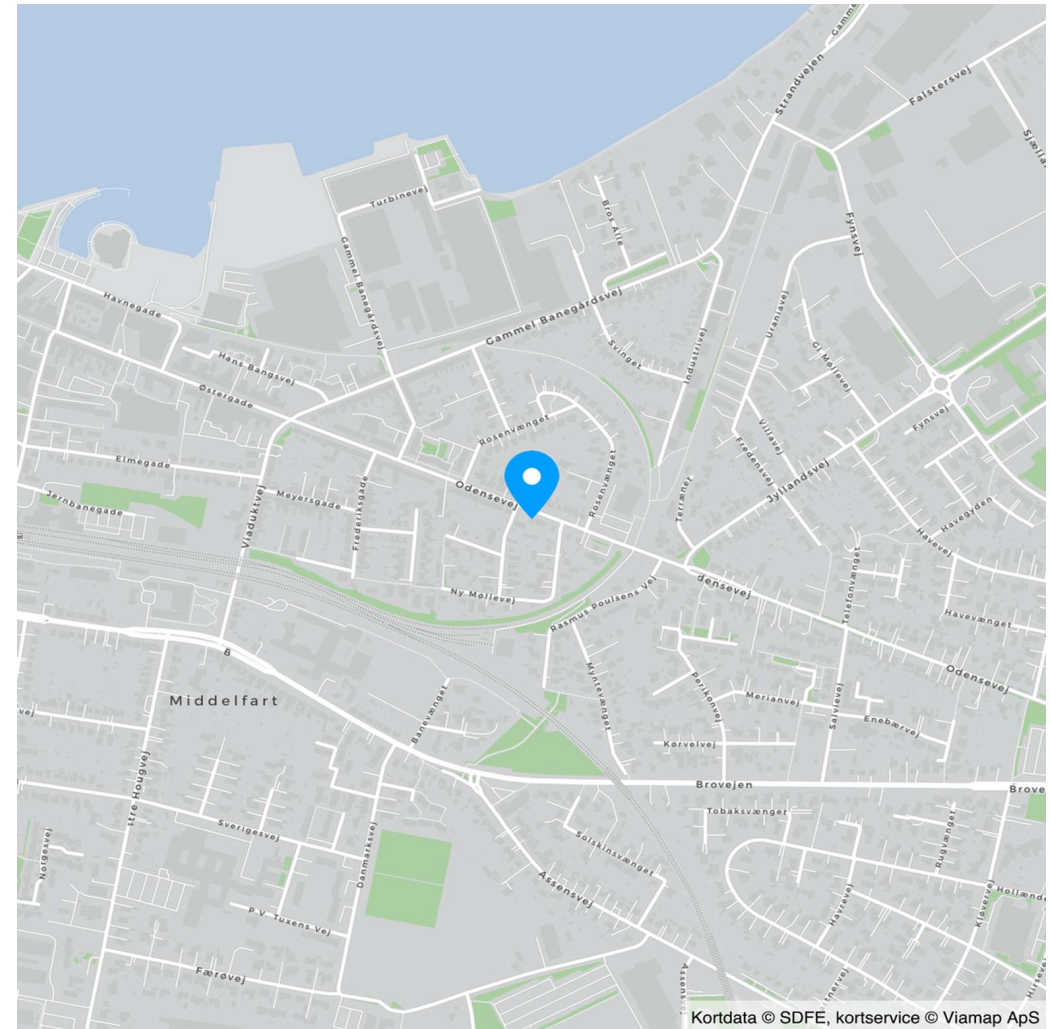
Dato: 15.05.2026



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

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

Dato: 15.05.2026





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

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

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 13fn Middelfart Markjorder  
BFE-nr.: 5450452  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1877/1973

**Arealer\*\***

Grundareal: 437 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 45 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.09.1932 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 15.06.1973 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
- Nr. 3: 24.03.1975 - Dok om bygningsafstand fra vej mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 4: 24.03.1975 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan B.00.15 - Gl. Banegårdsvej-Odensevej

**Anvendelsesbegrænsninger**

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 fornyede spildevandsplan.

Varmeforsyning:

Middelfart FJV, Jyllandsvej/Brovejen/Assensvej - Fjernvarme.

Varmeforsyning (forbud):

Middelfart 5 fjv - elvarme.

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 besat. Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspør må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.200 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

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.

**Brændeovn**

Ejendommen indeholder en brændeovn produceret efter 2003 i boligdelen samt en ældre brændeovn (ej funktionsdygtig) i udhuset.



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

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

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.434	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.215	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	1.312.400
Rottebekæmpelse	kr.	128			
Husforsikring	kr.	6.881	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.632			

#### 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 7.167 md. / 85.999 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.725 md. / 68.703 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: Odensevej 86, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 15.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 700.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 106.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.