

Odensevej 86, 5500 Middelfart

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**156**
Kontant	**1.275.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.803**	Grund m^2	**437**
Byggeår/ombygget	**1877/1973**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **529-2508**

RealMæglerne Middelfart
Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
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. 1.275.000

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

Dato: 12.11.2026



Charmerende bindingsværkshus i hjertet af Middelfart

Velkommen til dette stemningsfulde bindingsværkshus fra 1877, der forener historisk sjæl med moderne rammer. Boligen rummer hele 156 m² 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 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 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.275.000

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

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.275.000

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

Dato: 12.11.2026







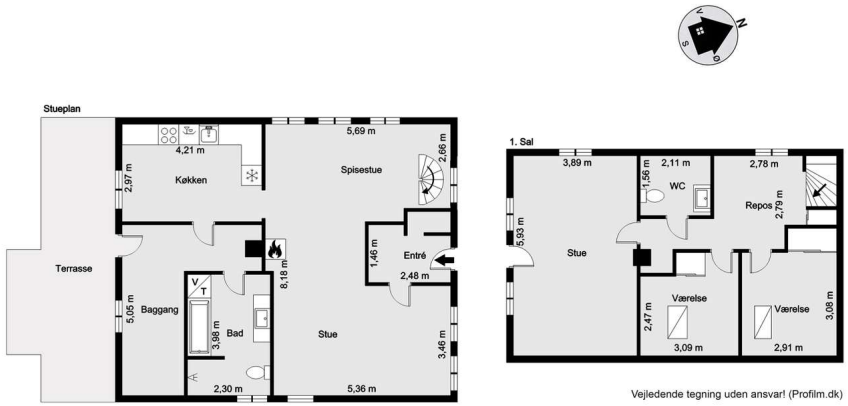

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

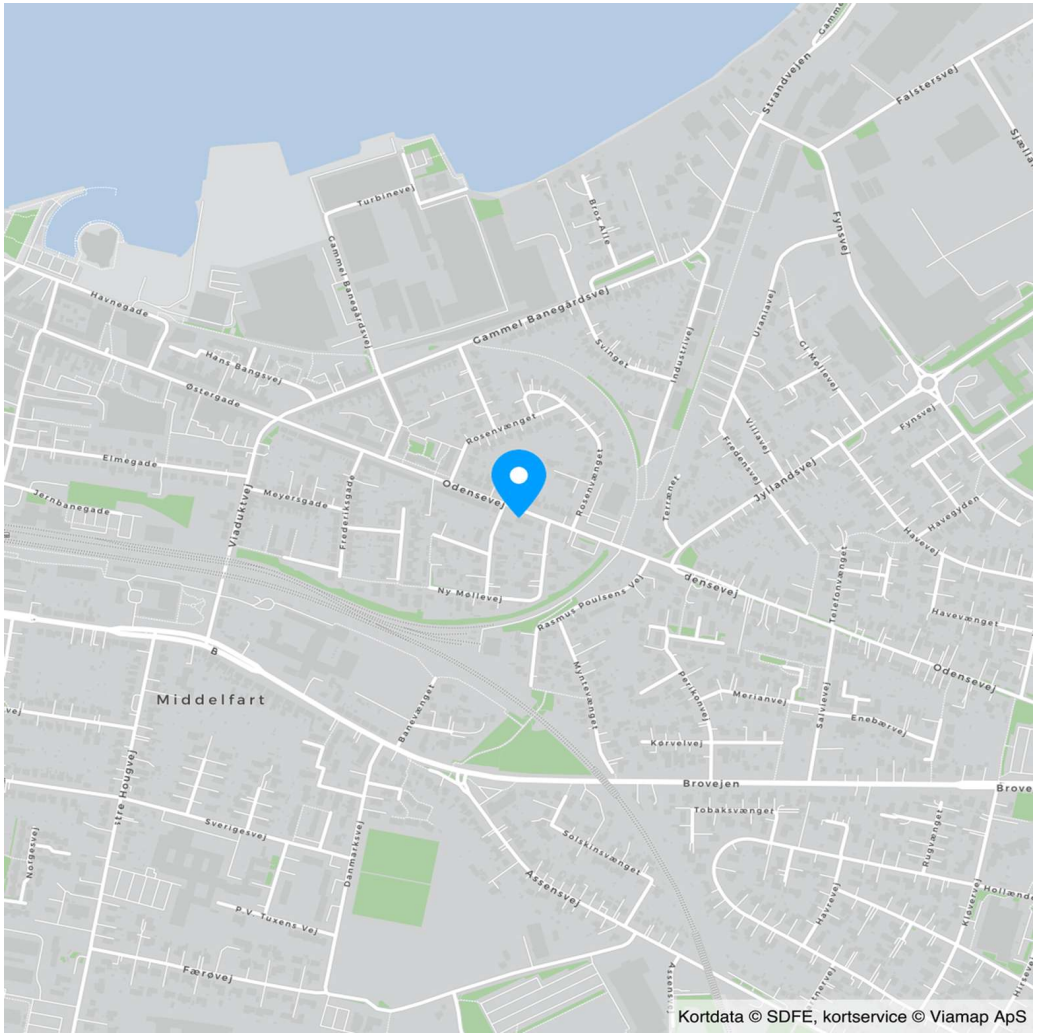
RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.275.000

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

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.275.000

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

Dato: 12.11.2026

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

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

Arealer**

Grundareal:	437 m²
Boligareal i alt:	156 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	45 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Emhætte af mrk. Falmec, 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:

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.275.000

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

Dato: 12.11.2026

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 og primær varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: 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 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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.275.000

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

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.434
Grundskyld	kr.	3.215
Renovation	kr.	4.360
Skorstensfejning	kr.	614
Rottebekæmpelse	kr.	128
Husforsikring	kr.	6.881
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.632

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.275.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
I alt	kr.	1.292.300

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.

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 7.206 md. / 86.477 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.758 md. / 69.099 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Odensevej 86, 5500 Middelfart Kontantpris: kr. 1.275.000	Sagsnr.: 529-2508 Ejerudgift/md.: kr. 1.803	Dato: 12.11.2026

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 relakseres 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 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.