

REAL



Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift

Helårsgrund
475.000
463

Grund m²

978

Sagsnr. **529-2570**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 529-2570
Ejerudgift/md.: kr. 463

Dato: 31.03.2026



Velbeliggende byggegrund i Nørre Aaby

Udstykningen består af 40 byggegrunde, fordelt på 5 vænger.

Nogle højt placeret med flot kig over naturen, andre med direkte adgang til boldbanerne.

Uanset hvilken grund du forelsker dig i, så får du en beliggenhed i en hyggelig by på Vestfyn.

Nr. Aaby har alt hvad du har brug for i dagligdagen: Gode indkøbsmuligheder med både prisvindende slagter og bager, hyggelige specialbutikker, gode dagligvarebutikker og biograf. Vuggestuer, børnehaver, kommuneskole (til 9. klasse) og Realskole (til 10. klasse).

Byen tilbyder et væld af sportsaktiviteter blot få minutters gang fra dit nye hjem i Søndermarken. Der er hallen med fitnesscenter og mange forskellige sportaktiviteter (fx. badminton, håndbold og gymnastik) samt boldbaner (inkl. en kunststoffodboldbane), tennisbaner og padle. Børnene behøver slet ikke en cykel, de kan gå i skole og til alle fritidsaktiviteter.

Nr. Aaby er centralt beliggende med tilkørsel til den Fynske motorvej, perfekt for pendlere til hele Fyn og Trekantområdet. Herudover er der både banegård og busforbindelser til resten af landet. Det er en aktiv by med et rigt foreningsliv, grønne rekreative områder og fine naturstier som strækker sig helt til badestranden i Føns. Her bor du hyggeligt og trygt, tæt på skov og vand.

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: Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 529-2570
Ejerudgift/md.: kr. 463

Dato: 31.03.2026





Adresse: Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 529-2570
Ejerudgift/md.: kr. 463

Dato: 31.03.2026





Adresse: Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 529-2570
Ejerudgift/md.: kr. 463

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Helårsgrund
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 3bl Brandstrup By, Nr. Aaby
BFE-nr.: 100513693
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Ingen vandforsyning
Vej: Privat vej
Kloak: Intet afløb

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 535.000
Grundlag for grundskyld: 428.000

Arealer

Grundareal udgør: 978 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan B.05.24 - Søndermarken
Lokalplan 86 - Boligområde ved Søndermarken i Nørre Aaby

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan:

101.6 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning:

Nr Aaby FJV, By - Fjernvarme.

Varmeforsyning (forbud):

nr aaby 1 fjv - Elvarme.

Arkæologiske forhold

Sælger har inden byggemodningsarbejdet haft Odense Museum til at gennemgå området for arkæologiske forhold. Ved gennemgangen blev der ikke fundet noget arkæologisk interesse. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), skal anlægsarbejdet omgående indstilles (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odenses Bys Museer kontaktes.

Jordflytning:

Nærværende grund er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningslovens §50a. Opgravning og flytning af jord fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50a, skal af vedkommende anmeldes til kommunalbestyrelsen. Der skal ligeledes ske anmeldelse til kommunalbestyrelsen ved flytning af jord fra et godkendt modtageanlæg for jord.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 529-2570
Ejerudgift/md.: kr. 463

Dato: 31.03.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er fuldt byggemodnet og el, vand, kloak, varme, samt internet er ført frem til skel. Køber står selv for alle arbejder på egen grund (byggemodningsomkostninger), når tilslutningsbidrag er betalt.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Vand leveres af Nørre Aaby Vandværk, tilslutningsbidrag andrager kr. 43.125 inkl. moms.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Fjernvarme - tilslutningsbidrag er opdelt i 2 beløb: 1. Investeringsbidrag - kr. 112,50 pr. m² bolig. 2. Stikledningsbidrag - kr. 1.250 inkl. moms pr. meter, dog min. kr. 10.000 inkl. moms.

Tilslutningsbidrag og samtlige udgifter i forbindelse hermed og installationer heraf betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 529-2570
Ejerudgift/md.: kr. 463

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.910	Kontantpris	kr.	475.000
Grundejerforening	kr.	2.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.750
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250	I alt	kr.	479.750

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1. år kr. 5.560

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.839 md. / 34.063 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.225 md. / 26.702 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Søndermarken 102, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 529-2570
Ejerudgift/md.: kr. 463

Dato: 31.03.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Byggepligt:

Senest 2 år fra overtagelsesdagen skal køber have påbegyndt byggeri på grunden, og byggeriet skal være afsluttet inden udgangen af det 3. år fra købers erhvervelse af grunden.

Anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet efter de nye ejendomsvurderinger for 2020, har ejendomsmægleren benyttet den offentlige vurdering der pt. ligger til grund for ejendomsbeskatningen indtil den nye ejendomsvurdering foreligger. Den anslåede ejendomsskattebetaling i salgsoptillingens ejerudgifter, er beregnet ud fra kommunens grundskyldspromille som i 2025 udgør 6,8.

Det understreges derfor, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.

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.