



**REAL**

## Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>157</b>   |
| Kontantpris | <b>1.995.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.006</b>         | Grund m2    | <b>3.270</b> |
| Byggear     | <b>1817</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **529-1835**

**RealMæglerne** Middelfart

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

Adresse: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025



### Beskrivelse:

#### Stemningsfyldt og indflytningsklar ejendom

Beliggende på landet nær byen, finder du denne fine jordopvarmede ejendom.

Fremstår meget præsentabel og byder bl.a. på energirigtige løsninger, gulvvarme og hele 4 værelser. Selv el-laderen til bilen er monteret.

Uagtet de mange gode forbedringer i komfortens- og klimaets tegn, opleves stadig en særlig autenticitet og atmosfære.

Hyggelig gårdhave etableret via de to længer samt et ældre værksted/garage med gode muligheder.

Haven er stor og dejlig og byder på et væld af frugttræer, terrasser, hønsehus og ellers primært udlagt plæne.

#### Indretning:

Stor, lækkert kombineret bryggers/entre med klinkegulv. Herfra adgang til to gode børneværelser med hver deres hems. Soveværelse tillige med hems.

Pænt badeværelse med både brus og kar.

Lyst og indbydende køkken i åben forbindelse med spise-stue med brændeovn. Dertil stort værelse med udgang til gårdhave.

Opholdsstue af god størrelse med plads til det store fjernsyn. Trægulv.

Hertil fint gæstetoilet med væghængt toilet.

### 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: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025



Adresse: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

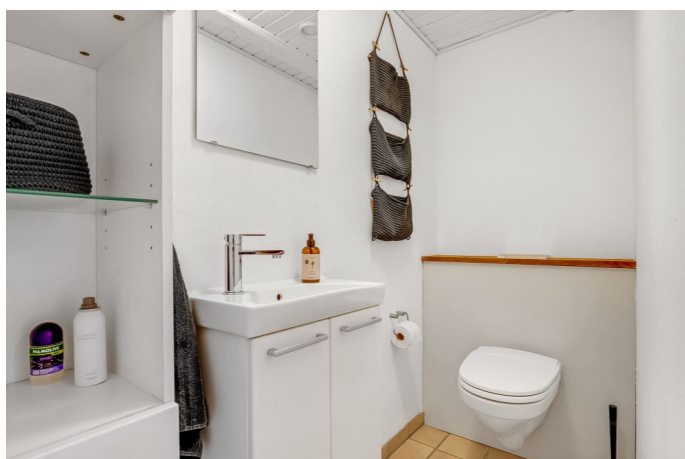
Dato: 04.12.2025



Adresse: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025



Adresse: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025



Dato: 04.12.2025





Adresse: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                                     |
| Kommune:            | Middelfart                                                   |
| Matr.nr.:           | 3 c Voldby By, Kauslunde                                     |
| BFE-nr.:            | 3002697                                                      |
| Zonestatus:         | Landzone                                                     |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                                   |
| Vej:                | Offentlig                                                    |
| Kloak:              | Mekanisk og biologisk rensning (ældre anlæg uden rensklasse) |
| Varmeanstallation:  | Varmepumpe                                                   |
| Opført/ombygget år: | 1817                                                         |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.475.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 664.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.180.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 531.200 kr.   |

##### **Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 3.270 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 157 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Carport:          | 52 m <sup>2</sup>    |
| 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.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2025 - 2037  
Planstrategi 2023

##### **Lokalplan:** Ingen

##### **Fredningsstatus:** Bevaringsværdi 5

##### **Spildevandsplan:** Ingen

##### **Varmeforsyning:** Jordvarme

**Servitutter:** Servitut lyst på Nørregaardsvej 4, 5580 Nørre Aaby, Deklaration om varmeslanger.  
Varmeslanger til nærværende ejendoms anlæg ligger på matrikel 3m Voldby By, Kavslunde

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Opvasker mrk. Bosch, Ovne mrk. Siemens, Kogeplade mrk. Siemens, Køkeskab mrk. Siemens, Fryser mrk. Electronic, Emhætte mrk. ukendt  
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.

Adresse: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025

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: **Svamp/insekt fra bindingsværk**

Forsikringen dækker ikke skader efter svamp eller insektangreb, der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværk.

**For Nørregaardsvej 7 (1)**

Pga. facadefugernes tilstand dækker forsikringen ikke angreb af murbier.

**For Nørregaardsvej 7 (1)**

(Ladebygning er pga. utæthed i taget ikke omfattet af dækningerne Råd, Udvidet Vand samt Svamp og Insekt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.303 Forbrug: 6.995,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Offentlig ejendomsvurdering 2020:**

Ejendomsværdi: Kr. 1.567.000

Grundværdi: Kr. 664.000

**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:** Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR, skur i haven og hønsehus.

**Brændeovn:** Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003. Køber skal senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge brændeovn/pejseindsatsen, og indberette dette til Miljøstyrelsen.



Adresse: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 6.018  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld            | kr. | 3.503  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 10.431    |
| Husforsikring         | kr. | 10.188 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 13.850    |
| Renovation            | kr. | 3.568  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Skorstensfejning      | kr. | 614    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.019.281 |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 184    | 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 |     | 24.075 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.542 md./ 126.506 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.515 md./ 102.178 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 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: 04.12.2025  
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: Nørregaardsvej 7, Voldby Mark, 5500 Middelfart  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 529-1835  
Ejerudgift/md.: kr. 2.006

Dato: 04.12.2025

**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**

# 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.