

REAL



Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	127
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.559		
Byggeår/ombygget	1969/2005	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2497**

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: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Lys og indbydende ejerlejlighed centralt i Nørre Aaby

Ejerlejligheden er beliggende i en ejendom bestående af 4 ejerlejligheder. Ejendommen er opført i 1969 og har huset erhverv, men blev i 2005 ombygget og indrettet til ejerlejligheder.

Centralt beliggende i Nørre Aaby. Fra boligen er der gå- og cykelafstand til alle dagligdagsfaciliteter såsom: indkøb, skoler, daginstitution, togstation samt busforbindelse og sportshal med motionscenter. Endvidere gåafstand til "Tusindårslegeparken" der byder på stort grønt område med faciliteter til alle aldre. Er du til frisk gå- eller løbetur er der i Nørre Aaby flere stier som leder dig igennem grønne områder. Motorvejsnettet kan tilgås på under 5 min.

Til lejligheden er brugsret til parkering, terrasse og have samt loftrum.

Indgang fra fælles opgang og repos til lejligheden.

Indretningen byder på entré med garderobeplads. Tre værelser fordelt på soveværelse med skabe samt to gode værelser. Nydeligt badeværelse med klinkegulv. Bruseniche samt plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Lejlighedens hjertelum er det store køkken/alrum. Køkken indrette med god bord- og skabsplads. Fra alrummet adgang gennem dobbeltdør til stor opholdstue. En del af stuen kan evt. inddrages til et fjerde værelse såfremt behovet skulle opstå.

Boligen til parret eller familien som ønsker central beliggenhed og minimal vedligehold.

Søger du bolig til udlejning er her også en oplagt mulighed for en investering (anslået forrentning 5-6%)

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.

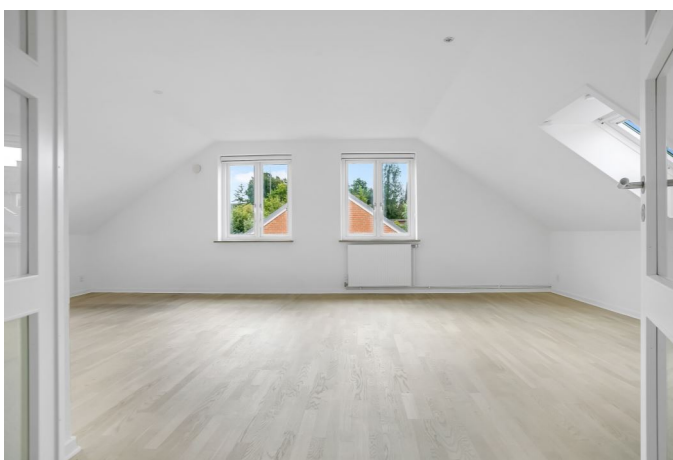
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michaela Borgqvist

Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

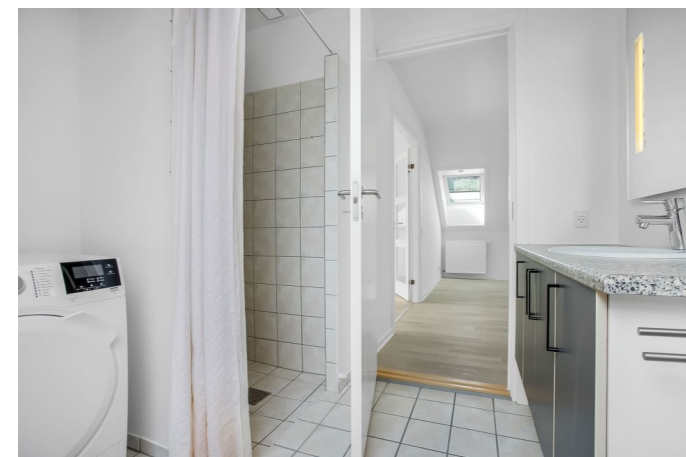
Dato: 31.01.2026



Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026



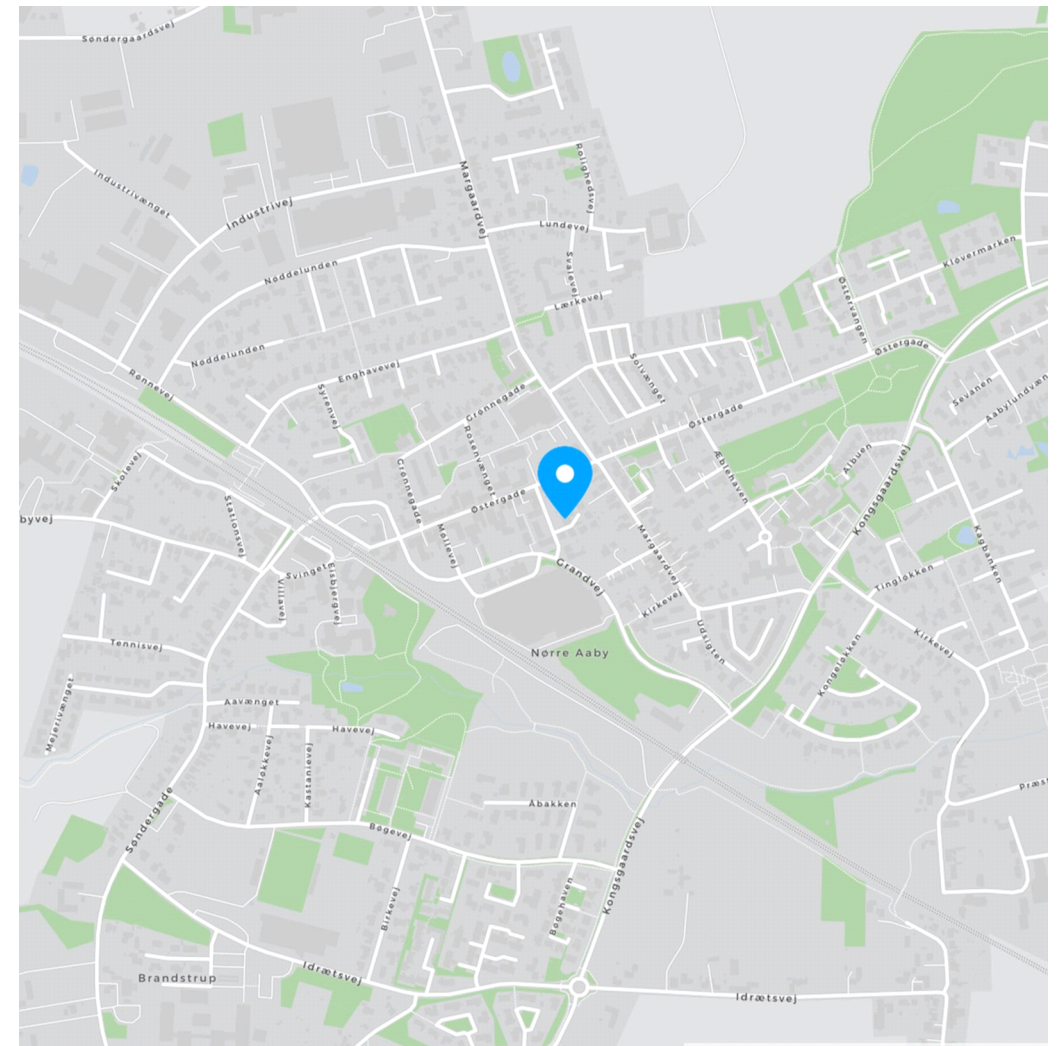
Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	7 az Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	303500
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat/alment
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.733.000 kr.
Grundværdi:	1.085.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.386.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	868.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	127 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	127 m ²
BBR-boligareal:	127 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
C.05.01, Østergade
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Lokalplan nr. 74 Boligområde ved Rs. Andersensvej i Nørre Aaby
Lokalplan nr. 78 Område i Østergade, en del af bymidten i Nørre Aaby

Spildevandsplan:

Kloakopland - 101.11, 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: Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.05.2004 lbnr. 8270-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 74 Filnavn: 40_S_410

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade af mrk. Gram, emhætte af mrk. Brandt, ovn af mrk. Gram, Køle/fryseskab af mrk. Bosch, opvaskemaskine af mrk. Electrolux.
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: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Undersøges

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.104.000

Grundværdi: Kr. 124.000

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt
Varmer for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 kr. 6758,42
Jf. Varmeregnskab 2024

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.071	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.902	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Renovation	kr.	4.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening	kr.	1.249	I alt	kr.	1.008.850
Rottebekæmpelse	kr.	123			

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

18.705

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.390 md./ 64.682 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.380 md./ 52.556 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 31.01.2026

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

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

I fællesudgifterne indgår bl.a.:

Fælles el, ejendoms forsikring, spildevand, div. vedligehold af jf. budget 2025.

Løjigheden har brugsret til:

Parkering, terrasse/haveareal samt loftrum.

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.