



REAL

Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
550.000
30.000
475

Grund m2

1.003

Sagsnr. **529-2568**

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: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000 heraf moms, kr. 110.000

Sagsnr.: 529-2568

Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 Jespersen



Adresse: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000 heraf moms, kr. 110.000

Sagsnr.: 529-2568

Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsgrund
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 3 bo Brandstrup By, Nr. Aaby
BFE-nr.: 100513696
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat
Kloak: Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 560.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 448.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.003 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.05.24 - Søndermarken
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Nr. 86 - Boligområde ved Søndermarken i Nørre Aaby

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.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.04.2024 lbnr. 1015624316
Nr. 2 lyst d. 01.07.2024 lbnr. 1015822471
Nr. 3 lyst d. 15.08.2024 lbnr. 1015934076
Nr. 4 lyst d. 26.09.2024 lbnr. 1016050993

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:

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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.



Adresse: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000 heraf moms, kr. 110.000

Sagsnr.: 529-2568

Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

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.

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
El leveres af EnergiFyn A/S, tilslutningsbidrag er betalt.

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.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Internet tilbydes af EnergiFyn eller Norlys. Tilslutningspriser varierer ift. kørende kampagner & afstand fra skel til ønsket installation. Køber henvises til udbyders hjemmesider for pris for tilslutning.

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 98, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000 heraf moms, kr. 110.000

Sagsnr.: 529-2568

Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.046	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundejerforening	kr.	2.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250	I alt	kr.	554.550
			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.		
			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		5.696			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.265 md./ 39.178 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.604 md./ 31.253 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: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000 heraf moms, kr. 110.000

Sagsnr.: 529-2568

Ejerudgift/md.: kr. 475

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Søndermarken, Nørre Aaby Formand Jens Christian Damkjær

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Jordbundsforhold:

Køber er berettiget til for egen regning at lade jordbundsforholdene og jordforurening undersøge, og såfremt køber kan dokumentere, at der til bebyggelse af arealet kræves pilotering eller ekstra fundering i øvrigt eller der forefindes forurening, er køber berettiget til at træde tilbage fra handelen, såfremt sådan dokumentation samt meddelelse om tilbagetræden foreligger indenfor et tidsrum af 2 måneder fra dato for underskrift af købsaftalen.

Hvis jordbundsundersøgelsen er gennemført indenfor tidsfristen, og den kan dokumentere, at der er udgifter til ekstrarfundering, og udgiften overstiger et beløb på kr. 25.000,- inkl. moms, har sælger mulighed for, som alternativ til annullering af handlen, at tilbyde et tilskud svarende til den del af ekstrarfunderingen som overstiger kr. 25.000,- inkl. moms. Tilskuddet forudsætter, at kravet er stillet inden tidsfristens udløb. Tilskuddet forudsætter ligeledes, at sælger er enig i den beregnede udgift og finder tilskuddet økonomisk forsvarligt som alternativ til annullering af handlen. De nærmere betingelser fremgår af salgsmaterialet under særlige vilkår.

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.