



REAL

5A

Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	1.000
Kontantpris	345.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	243		

Sagsnr. **529-2608**

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: Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 345.000

Sagsnr.: 529-2608
Ejerudgift/md.: kr. 243

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velbeliggende byggegrund i Nørre Aaby

Her er en sjælden mulighed for at bygge drømmehuset i allerede veletablerede omgivelser.

Fra grunden har man kort afstand til bymidten med indkøb & specialbutikker.

Endvidere få km. til skole (både kommunal- & privatskole).

Grunden fremstår fuldt byggemodnet med tilslutningsafgifter til hhv. vand, kloak & el (led 1) afholdt.

Realiser nybyggerdrømmen i Nørre Aaby her!

Velkommen til Spejdervænget 5A.

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: Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 345.000

Sagsnr.: 529-2608
Ejerudgift/md.: kr. 243

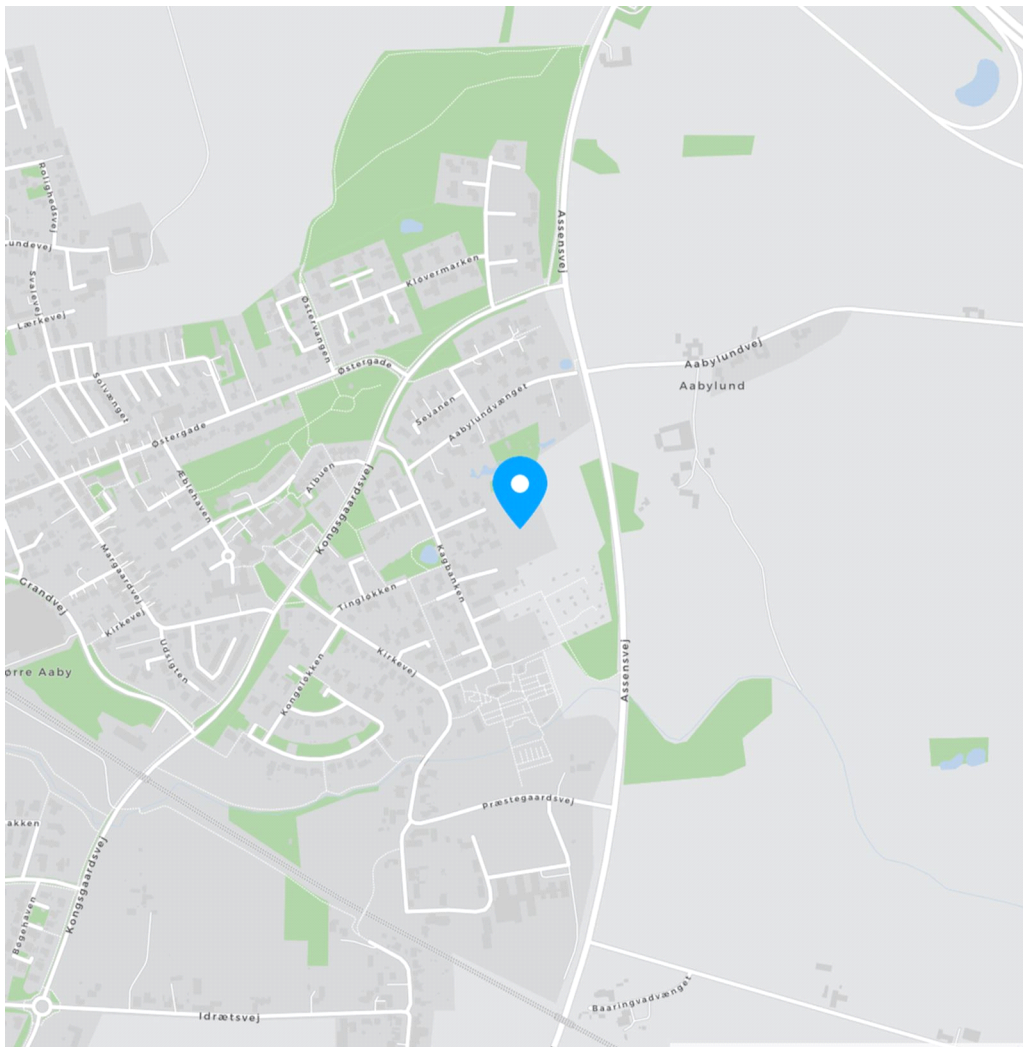
Dato: 31.01.2026



Adresse: Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 345.000

Sagsnr.: 529-2608
Ejerudgift/md.: kr. 243

Dato: 31.01.2026





Adresse: Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 345.000

Sagsnr.: 529-2608
Ejerudgift/md.: kr. 243

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vej:
Kloak:

Helårsgrund
Helårsbeboelse
Middelfart
32 f Nr. Aaby By, Nr. Aaby
100452543

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 509.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 407.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.000 m²
Byzone
Offentlig
Offentlig kloakering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.05.11 - Kongsgaardsvej øst
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Ingen.

Spildevandsplan:

Kloakopland 101.14S - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
Kloakopland 101.29 - overfladevandskloakeret (der afledes kun overfladevand)
Kloakopland 101.14 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeforsyning:

Fjernvarme - Nr Aaby FJV, Kagbanken/Præstegaardsvej

Varmeforsyning (forbud):

Elvarme - nr aaby 5 fjv

Byggelinjer:

Skovbyggelinje - ja.
Kirkebyggelinje - ja.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.12.2012 lbnr. 1004167222 vedr. bebyggelsesforhold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arkæologiske forhold

Bygherre/køber 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.

Berigtigelse af handlen

Køber afholder omkostninger til berigtigelse af handlen samt tinglysningsafgift af skøde. Omkostninger hertil fremgår af "købers kontantbehov" i salgsoptillingen.



Adresse: Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 345.000

Sagsnr.: 529-2608
Ejerudgift/md.: kr. 243

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

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El led 1 er afholdt. Køber vil blive opkrævet for El led 2, når ejendommen tilslutter elnettet. Jf. listepriis for 2025 andrager led 2 kr. 23.012,50 inkl. moms.

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

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: Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 345.000

Sagsnr.: 529-2608
Ejerudgift/md.: kr. 243

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.769	Kontantpris/udbetaling	kr.	345.000
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
			Berigtigelse af handlen, ansl.	kr.	5.000
			I alt	kr.	353.950
			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		2.919			

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 2.035 md./ 24.420 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.623 md./ 19.482 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: Spejdervænget 5A, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 345.000

Sagsnr.: 529-2608
Ejerudgift/md.: kr. 243

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

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.