



REAL



## Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>93</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.318</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>662</b>
Byggeår	<b>1943</b>	Energimærke	<b>E + E</b>

Sagsnr. **529-2679**

**RealMæglerne** Middelfart

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

Adresse: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.06.2026



### **Indflytningsklar muremestervilla - Velbeliggende i Nørre Aaby**

Ejendommen fremstår generelt i pæn, indflytningsklar stand med bl.a. nye tag & vinduer.

God beliggenhed i roligt område. Gåafstand til både sportsfaciliteter, skole, indkøb m.v.

#### **Indretning i stueplan:**

Adgang til boligen via fin entré. Stor stue (tidligere 2 stuer en suite - dette kan retableres efter behov). Adgang til fint køkken med god skabsplads.

Endvidere badeværelse med vask i arrangement.

**Førstesalen** er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til 2 regulære værelser samt fint disp. rum.

**Kælderen** fremstår i store træk original, men generelt i fin, tidstypisk stand. Indretningen byder på repos, hvorfra der er adgang til flere gode disp. rum samt vaskerum med direkte udgang til haven.

**Haven** fremstår nem og overkommelig - hovedsageligt udlagt i plæne.

Til ejendommen hører ældre udhus.

**Gode, indflytningsklare rammer med god beliggenhed i Nørre Aaby.**

**Velkommen til Kastanievej 4.**

#### 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.

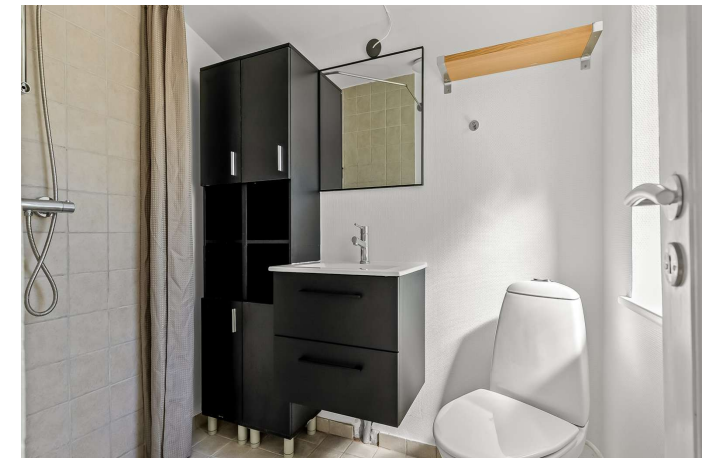
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

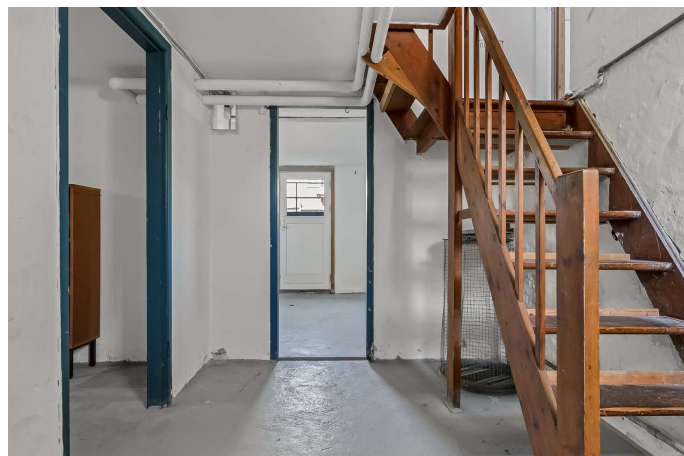
Dato: 30.06.2026



Adresse: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

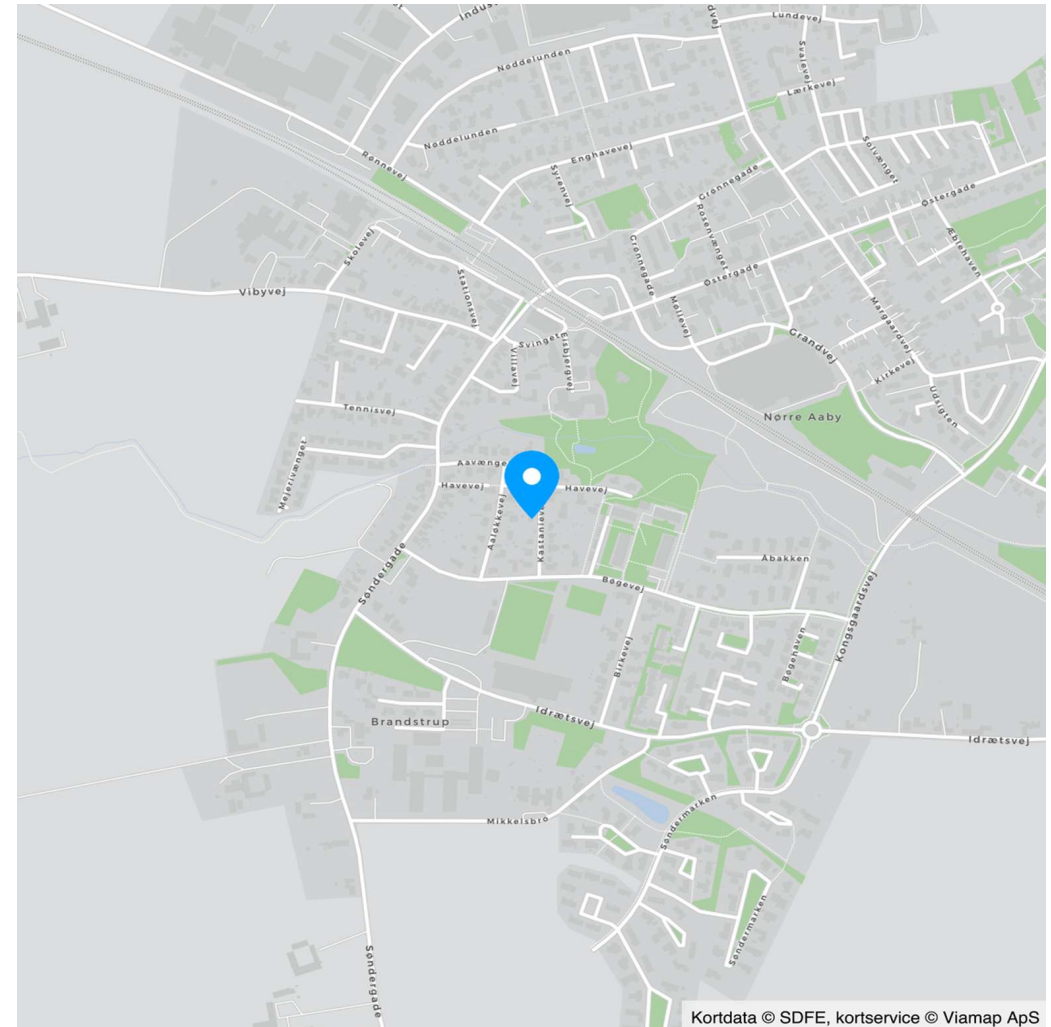
Dato: 30.06.2026



Adresse: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.06.2026





Adresse: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 7cc Brandstrup By, Nr. Aaby  
BFE-nr.: 3002888  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1943

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.077.000  
Grundværdi: 386.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 861.600  
Grundlag for grundskyld: 308.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 662 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 93 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 53 m<sup>2</sup>  
Udhus: 19 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.10.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt,

**Planer**

Kommuneplan  
Kommuneplan B.05.18 - Aavænget m.m.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:

101.12 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan. Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside: <https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning:

Fjernvarme - Nr Aaby FJV, By.

Varmeforsyning (forbud):

nr aaby 1 fJV - Elvarme.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Zanussi), Køleskab (Zanussi), Opvaskemaskine (Logik), Kogeplade (Zanussi), Emhætte (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Huset bliver brugt til udlejning.  
Da huset bruges til udlejning, er tvister mellem udlejer og lejer ikke omfattet af retshjælsdækningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

Årsforbrug 2025 - kr. 11.377,08 inkl. moms - 12,277 MWh.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke E + E



Adresse: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.394	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse 2026	kr.	100	I alt	kr.	1.210.801
Husforsikringspræmie 2026	kr.	4.989			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.821			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.554 md. / 78.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.235 md. / 62.822 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Kastanievej 4, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2679  
Ejerudgift/md.: kr. 1.318

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 573.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.