



REAL

Østergade 67, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.392	Grund m2	781
Byggear	1947	Energimærke	E

Sagsnr. **529-2418**

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: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt villa med central beliggenhed i Nørre Aaby

Fra boligen er der gå- og cykelafstand til alle dagligdagsfaciliteter såsom indkøb, skoler, daginstitution, togstation samt busforbindelse & sportshal med motionscenter. Endvidere kun 100m. til "Tusindårslegeparken" der byder på stort grønt område med faciliteter til alle aldre. Er du til en frisk gå- eller løbetur, er der i Nørre Aaby flere stier, som leder dig igennem grønne områder. Motorvejsnettet kan nås på under 5 min.

Villaen fremstår i flot vedligeholdt stand - her er fortsat mulighed for kommende ejer for selv at præge boligens stil & udtryk.

Indretning i stueplan:

Adgang til boligen via indbydende entré. Adgang til fint badeværelse med god bruseniche & vask i arrangement.

Endvidere adgang til stor, lys stue med direkte udgang til hævet terrasse.

Ældre, men fuldt funktionelt køkken med god bord- & skabsplads. Fra køkken adgang til værelse med gennemgang til stort soveværelse. Dette med indbygget skab.

Kælderen fremstår generelt i fin, tidstypisk stand & med god loftshøjde. Denne er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til fint disponibelt rum & stort vaskerum. Tillige god garage med adgang til yderligere 2 gode disp. rum.

Haven fremstår velanlagt med flere smukke bede, køkkenhave & plæne omkranset af hæk. Flere gode terrasser skaber skønne miljøer, hvor sol & læ kan nydes i fulde drag.

Velholdte, gode rammer med central beliggenhed i Nørre Aaby.

Velkommen til Østergade 67.

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: Sebastian Mindorf

Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026



Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

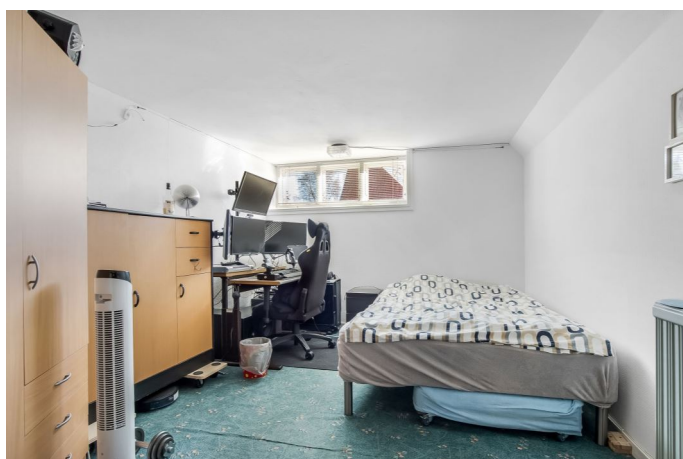
Dato: 06.01.2026



Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026



Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026





Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

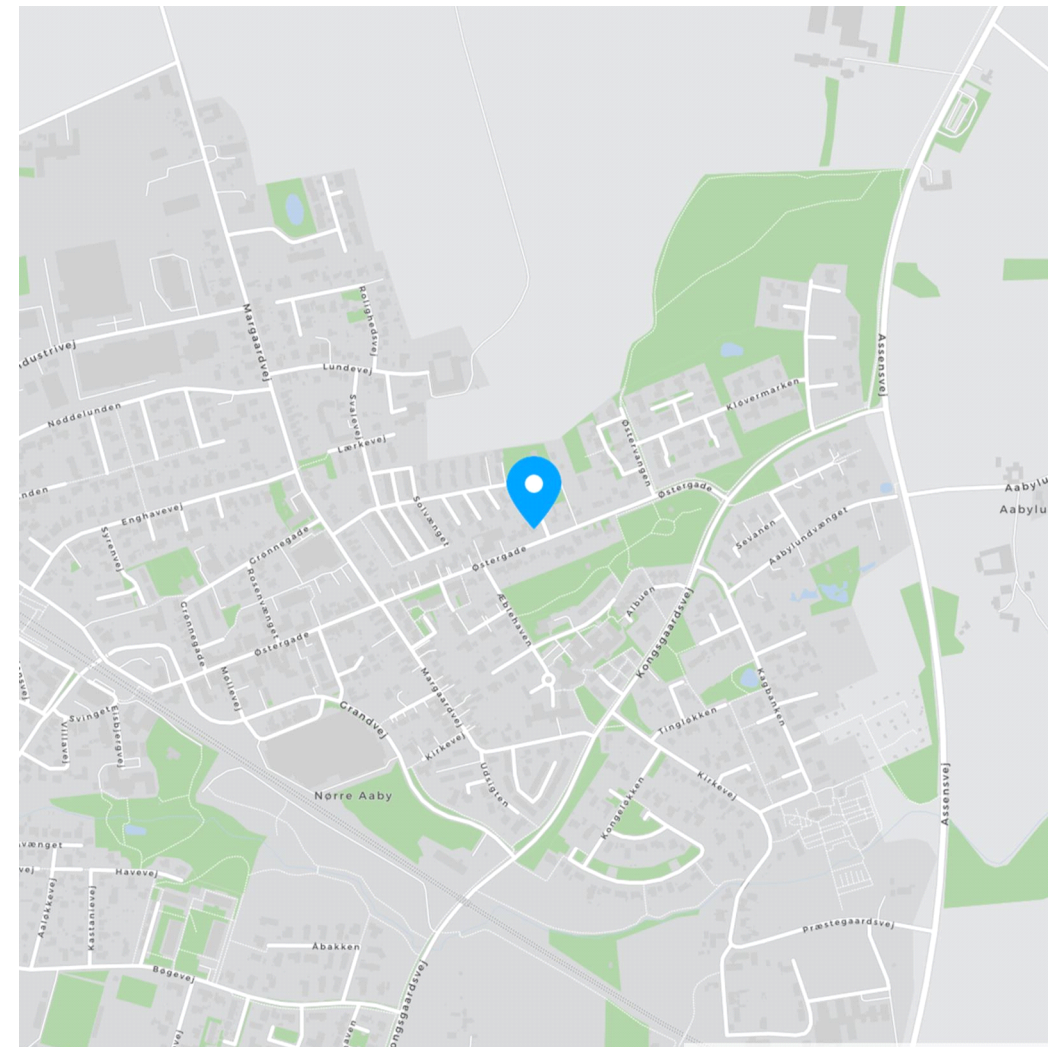
Dato: 06.01.2026



Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026





Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	6 cd Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	3003548
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1947

Arealer*

Grundareal:	781 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	106 m ²
Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.125.000 kr.
Grundværdi:	345.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	900.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	276.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab af mrk. Gram, opvaskemaskine af mrk. Siemens, emhætte af mrk. Wasco (2025) samt komfur af mrk. Gorenje.
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.
Følgende hårde hvidevarer medfølger ikke i handlen: Vaskemaskine & tørretumbler.
Herudover medtager sælger rabarber buske fra køkkenhaven.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan (B.05.08) - Del af Østergade
Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Lokalplan Nr. 178 - Centerområde ved Østergade i Nørre Aaby

Spildevandsplan (planlagt ændring):

101.33 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).
Årstal for planlagt ændring af status i kloakopland 2030.
Årstal for planlagt ikrafttrædelse 2040.

Spildevandsplan:

101.11 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Varmedforsyning:

Nr Aaby FJV, By - Fjernvarme.

Varmedforsyning (forbud):

Nr aaby 1 fjv - Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 911721-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 21.12.1960 lbnr. 6676-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 40_L_379
Nr. 3 lyst d. 06.10.1967 lbnr. 5724-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt, Filnavn: 40_D_146



Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026

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: Ingen jf. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.228.000
Grundværdi: Kr. 332.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 35.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årlige varmekonsum (2024) kr. **11.336,46**

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.590	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.877	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	5.751	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.213.215
Rottebekæmpelse	kr.	132	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		16.709			

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 6.459 md./ 77.513 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.249 md./ 62.988 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: 05.01.2026
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: Østergade 67, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 529-2418
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 06.01.2026

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.