



REAL



Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	118
Kontant	1.575.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.437	Grund m ²	834
Byggeår	1929	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2654**

RealMæglerne Middelfart

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

Adresse: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 06.05.2026



Centralt og roligt beliggende rødstensvilla i fornem stand.

Kort afstand til skole og indkøb.

Ejendommen præsenterer sig særligt godt, da nuværende ejer har gennemført en række gode opdateringer. Disse omfatter bl.a. badeværelse fra 2020, køkken fra 2021, vinduer fra 2025 og omfugning af facader i 2025. Hertil toilet på begge plan og en tør, anvendelig kælder.

Overskuelig have med drivhus, terrasse og ellers udlagt i plæne.

Indretning

Entre med god trappe til 1. salen. Nydeligt køkken fra 2021 med masser af skuffe- og bordplads. Tillige viktualierum.

To stuer en suite med gennemgående gulv og masser af lysindfald. Hertil soveværelse.

Badeværelse med gulvvarme og brus. Udestue med adgang til isoleret udhus med toilet.

1. salen er indrettet med 3 værelser samt et ældre badeværelse med brus.

Kælderen rummer 4 disponible rum med mange anvendelsesmuligheder

Velkommen til Rosenvænget 6 i Nørre Aaby

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: Daniel Andersen

Adresse: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 06.05.2026



Adresse: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

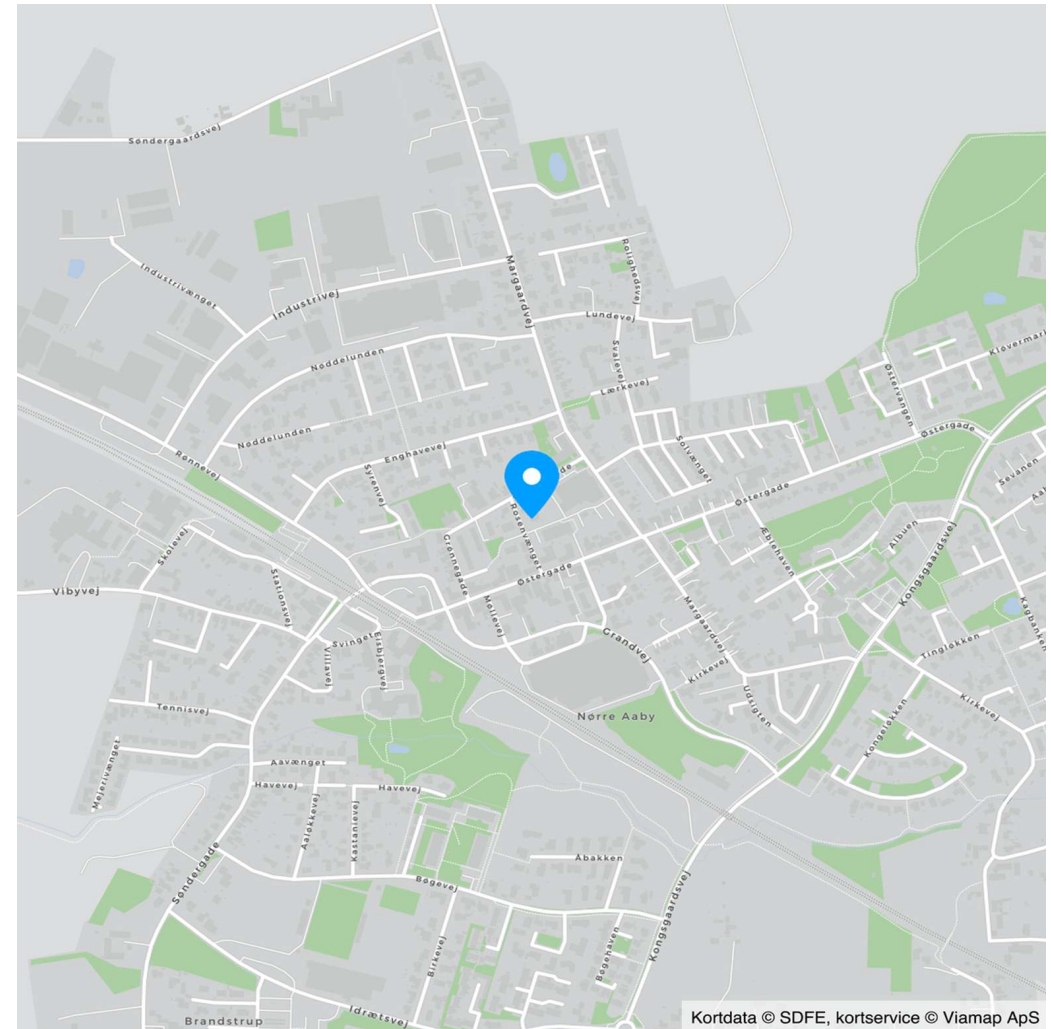
Dato: 06.05.2026



Adresse: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 06.05.2026





Adresse: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 39ø Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.: 3004269
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.127.000
Grundværdi: 404.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 901.600
Grundlag for grundskyld: 323.200

Arealer**

Grundareal: 834 m²
Boligareal i alt: 118 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 50 m²
Indbygget udhus: 30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 10.08.1926 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 30.06.1928 - Dok om færdselsret mv 40_B_464
- Nr. 3: 13.12.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 25.10.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 06.10.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt,
- Nr. 6: 23.12.2005 - Lokalplan nr. 84

Planer

Kommuneplan C.05.01 - Østergade
Lokalplan 84 - Cente- & boliområde ved Grønnegade/Margaardsvej/Rosenvænget i Nørre Aaby

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus: Ingen

Spildevandsplan:

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>

Tilbehør:

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

Kombi ovn (IKEA), Ovn (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Kogeplade (IKEA, Induktion), Køleskab (IKEA), Fryser (Ukendt), Emhætte (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

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 - ejerbolig

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.930 Forbrug: 18.183 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Arealafvigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: Udestuen er registreret som overdækket areal.



Adresse: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.598	Kontantpris	kr.	1.575.000
Grundskyld	kr.	2.198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Renovation	kr.	4.238	I alt	kr.	1.586.350
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Husforsikringspræmie	kr.	6.096			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.240			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.691 md. / 104.287 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.944 md. / 83.322 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: 30.04.2026

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: Rosenvænget 6, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 529-2654
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 06.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 997.000
Nr. 8: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.