

REAL



## Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.559</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1969/2005</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **529-2497**

**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: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026



### Lys og indbydende ejerlejlighed centralt i Nørre Aaby

Ejerlejligheden er beliggende i en ejendom bestående af 4 ejerlejligheder. Ejendommen er opført i 1969 og har huset erhverv, men blev i 2005 ombygget og indrettet til ejerlejligheder.

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

Til lejligheden er brugsret til parkering, terrasse og have samt loftrum.

Indgang fra fælles opgang og repos til lejligheden.

Indretningen byder på entré med garderobeplads. Tre værelser fordelt på soveværelse med skabe samt to gode værelser. Nydeligt badeværelse med klinkegulv. Brusenicke samt plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Lejlighedens hjerterum er det store køkken/alrum. Køkken indrette med god bord- og skabsplads. Fra alrummet adgang gennem dobbeltdør til stor opholdstue. En del af stuen kan evt. inddrages til et fjerde værelse såfremt behovet skulle opstå.

Boligen til parret eller familien som ønsker central beliggenhed og minimal vedligehold.

Søger du bolig til udlejning er her også en oplagt mulighed for en investering (anslået forrentning 5-6%)

### 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: Michaela Borgqvist



Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026





Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026





Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026



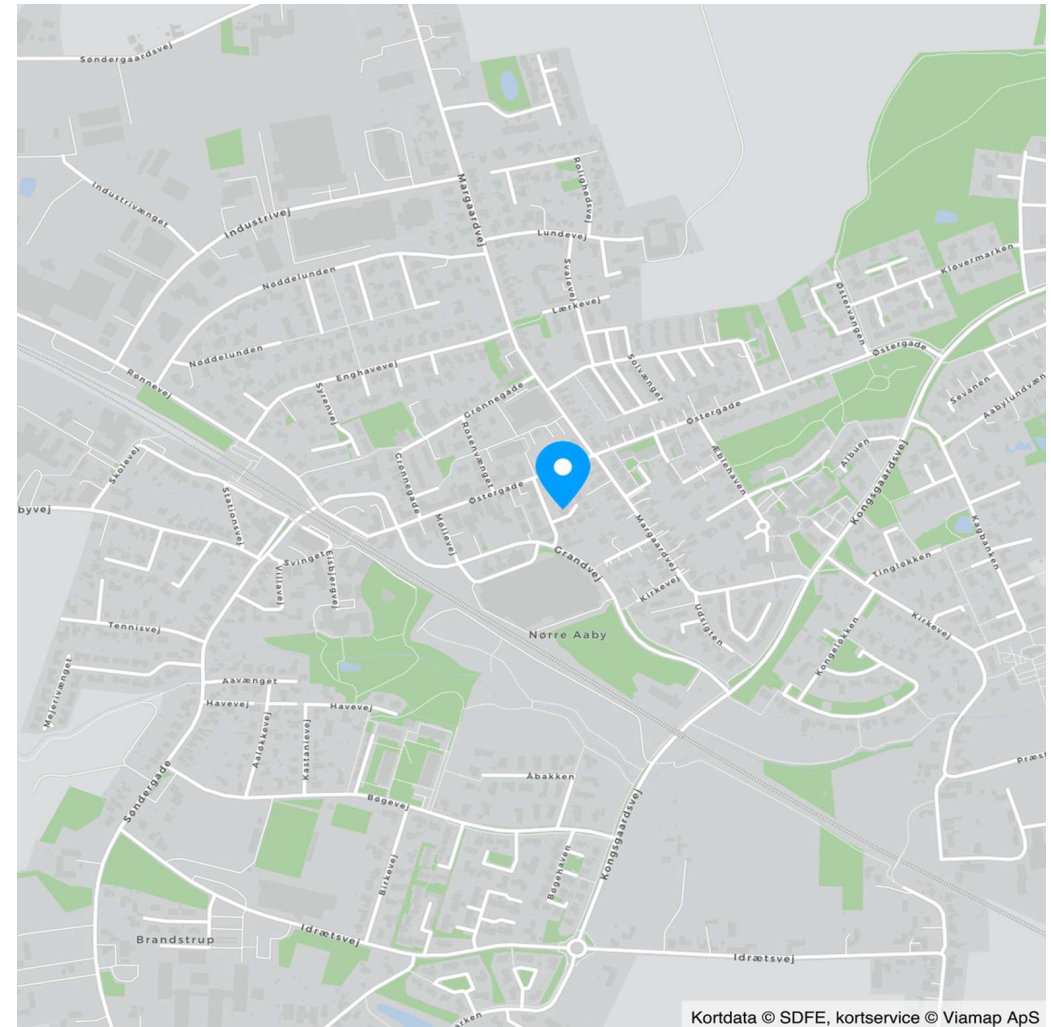
Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	7az Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	303500
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.733.000
Grundværdi:	1.085.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.386.400
Grundlag for grundskyld:	868.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	127 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	127 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	127 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 11.05.2004 - Lokalplan nr. 74  
- Nr. 2: 09.06.2005 - Vedtægter for Rasmus Andersensvej 1, 5580 Nr. Åby Akt S 410

**Planer**

Kommuneplan C.05.01 - Østergade  
Lokalplan 74 - Lokalplan nr. 74 Boligområde ved Rs. Andersensvej i Nørre Aaby

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:  
Kloakopland - 101.11, Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune. Denne er i høring frem til 3. september 2025. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmeforsyning: Fjernvarme

Tilbehør:

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

Induktionskogeplade af mrk. Gram, emhætte af mrk. Brandt, ovn af mrk. Gram, Køle/fryseskab af mrk. Bosch, opvaskemaskine af mrk. Electrolux. 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 brugsspør må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Undersøges

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:  
Ejendomsværdi: Kr. 1.104.000  
Grundværdi: Kr. 124.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i  
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til  
brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i  
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-  
grundlag 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 uvedk-  
ommende.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 kr. 6758,42  
Jf. Varmeregnskab 2024

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  
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.071	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.902	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	4.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	1.249	I alt	kr.	1.008.850
Rottebekæmpelse	kr.	123			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.705			

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/nettoyldelse 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.508 md. / 66.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.400 md. / 52.796 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Rs Andersensvej 1, 1., 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 529-2497  
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 07.04.2026

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

**Fordelingstal:**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 333 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

I fællesudgifterne indgår bl.a.:  
Fælles el, ejendoms forsikring, spildevand, div. vedligehold af jf. budget 2025.

Lejligheden har brugsret til:  
Parkering, terrasse/haveareal samt loftrum.

# 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.