



REAL

Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
2.445.000
1.729
2008

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

163
5
935
B

Sagsnr. **529-2611**

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: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Pæn og ordentlig villa i attraktivt område

På rolig villavej i Nørre Aaby med meget kort afstand til skole, sport og indkøb.

Villaen, som er opført i 2008 byder bl.a. på gulvvarme overalt, Genindvending og en god planløsning.

I alt får du 163m² bolig samt 30m² carport og udhus. Dertil en stor syd/vestvendt træterrasse med direkte adgang fra alrummet.

Med 4 værelser, 2 bad og et stort køkken/alrum er rammerne sat for en ny familie.

Indretning:

Fra den integrerede carport har du direkte adgang til husets entre.

Stort, praktisk bryggers.

Børneafdeling med to gode børneværelser. Hertil pænt brusebadeværelse.

Stort, lyst køkken/alrum med god plads til gæster. Køkkenelementer fra Designa og et tilhørende viktualierum.

I direkte forbindelse med alrummet, forefindes stor, lys opholdsstue med karnap.

Kontor/ekstra værelse.

Forældreafdeling med stort soveværelse og med adgang til eget bad.

Dejlig, syd/vestvendt terrasse, som primært prydes af den store træterrasse samt en flot, anlagt plæne.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Daniel Andersen

Adresse: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 09.12.2025



Adresse: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

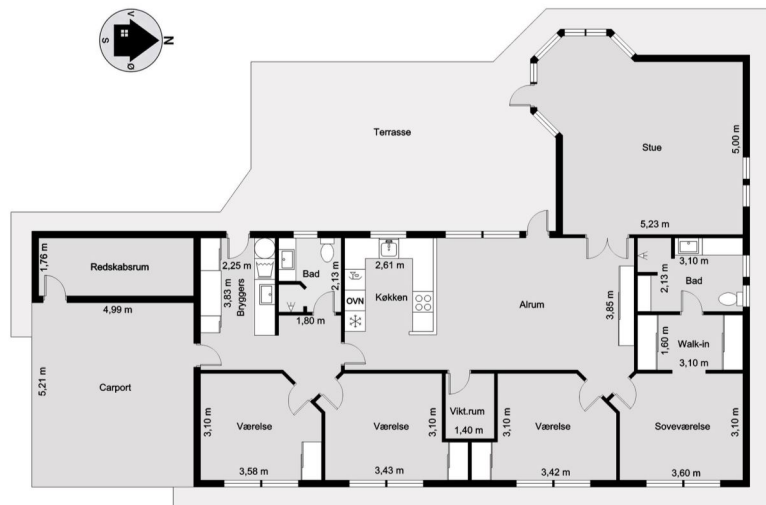
Dato: 09.12.2025



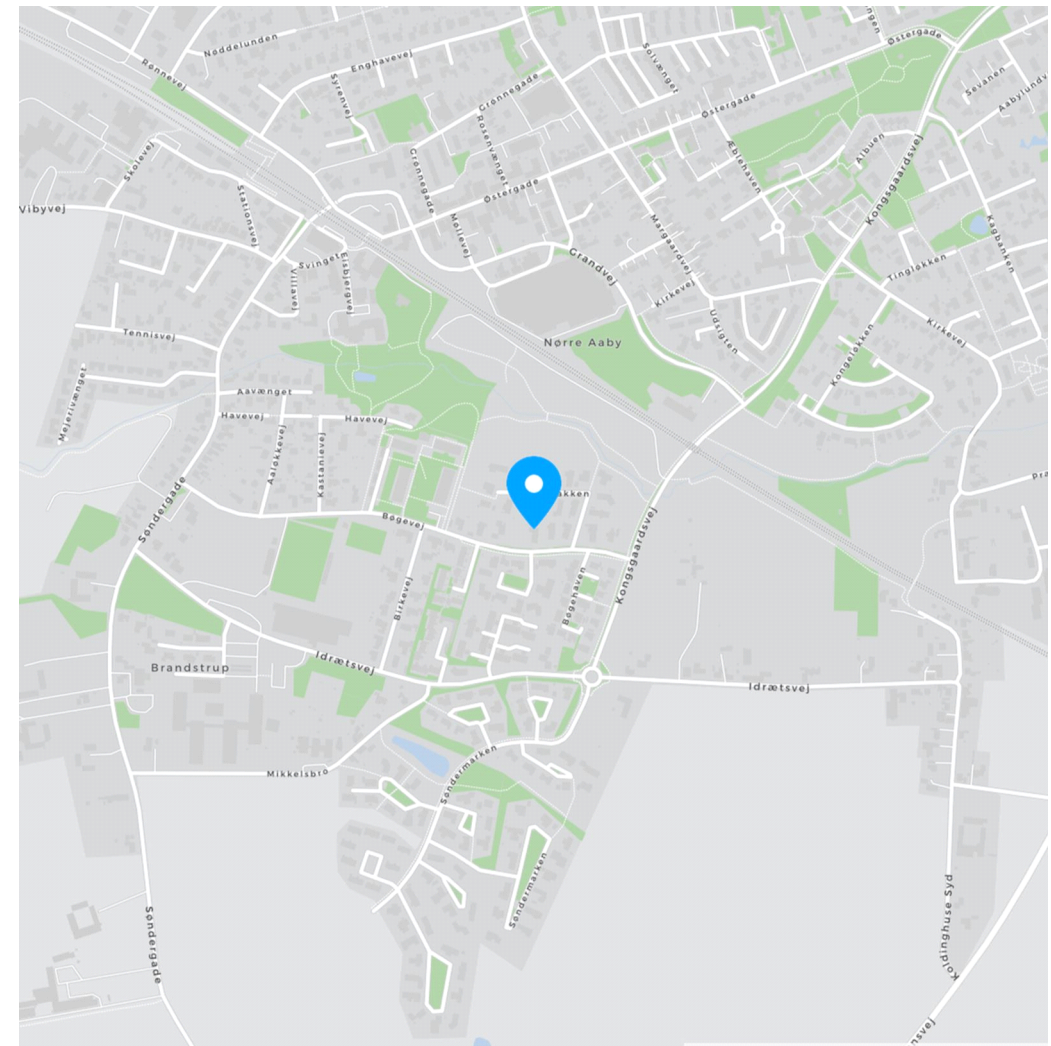
Adresse: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 09.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar (Profil.m.dk)





Adresse: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	1 de Byllerup By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	9808327
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2008

Arealer*

Grundareal:	935 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	30 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:	2.213.000 kr.
Grundværdi:	467.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.770.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	373.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte mrk. Thermex, kogeplade mrk. AEG, køleskab mrk. Siemens, opvasker mrk. AEG, ovn mrk. AEG
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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
Bøgevej, B.05.22
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Boligområde ved Bøgevej i Nørre Aaby nr. 82

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi Ingen

Spildevandsplan:

Kloakopland - 101.23 & Kloakopland - 101.7

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
fornye spildevandsplan.

Varmeforsyning:

Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.08.2005 lbnr. 17670-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 82. Filnavn:
40_R_570

Adresse: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring G/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Pris i ejerudgift oplyst ekskl. afgifter, gebyrer, bidrag og inkl. rabatter.

Ingen forbehold jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.100 Forbrug: 10.410,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum kr. 11.895,58

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.175.000

Grundværdi: Kr. 454.000

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 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 salgsopstillingen 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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: Litra B jf. tilstandsrapport (lille udhus)



Adresse: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 09.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.029	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.445.000
Grundskyld	kr.	2.184	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.916	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.470.970
Grundejerforening	kr.	100	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	159			
Ejerudgift i alt 1 år		20.749			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.147 md./ 157.761 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.507 md./ 126.080 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 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: 09.12.2025
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: Bøgevej 21, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 529-2611
Ejerudgift/md.: kr. 1.729

Dato: 09.12.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åbakken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.