

REAL



## Sejerøvej 9, Baaring, 5466 Asperup

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>778</b>
Kontant	<b>450.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>298</b>		

Sagsnr. **529-2552**

**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: Sejerøvej 9, Baaring, 5466 Asperup  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 529-2552  
Ejerudgift/md.: kr. 298

Dato: 26.05.2026



### Byg nyt i fredelige, naturskønne omgivelser

Drømmer du om at bygge et nyt hus hvor der er fred og ro, men alligevel kort afstand til alt, så er Sejerøvej lige stedet

Grunden ligger højt ved Baaring bakke og dermed mulighed for udsigt over landskabet.

Vi er i Baaring Asperup, som er en velfungerende by med alt det, som vi skal bruge.

Her finder du børnehave, skole, indkøb, motionscenter samt gode idræts-faciliteter.

Byen er også kendetegnet ved, at der er et rigtigt godt sammenhold, hvilket gør, at foreningslivet trives i bedste velgående.

Du kan også trille ned af bakken mod Baaring Strand, hvor du finder den skønneste badestrand eller du kan gå en tur i Baaringsskov. Denne tur kan krydders med en skøn frokost på det lokale Badehotel.

Den korte afstand til vandet giver også mulighed for lystfiskeeri eller en tur på dit paddleboard.

Der er et aktivt lokalsamfund med spændende aktiviteter og sociale arrangementer, og så er byen omgivet af skøn natur. Området byder på skole (med skolegaranti), børnehave, indkøbsmulighed og flere foreninger. Læs meget mere om området på [www.baaringnyt.dk](http://www.baaringnyt.dk). Lokalsamfundet byder også på koncerter m.v. - find meget mere på [www.bamok.dk](http://www.bamok.dk)

Beliggenheden er optimal for dem som elsker natur. Her er skov, her er strand (en af områdets bedste badestrande) og på få minutter rammer du den fynske motorvej, som fører dig til Odense på 30 minutter, Middelfart på 10 minutter, Kolding på 30 minutter og inden for en god time også Tyskland, Aarhus eller Sjælland.

### 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: Sejerøvej 9, Baaring, 5466 Asperup  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 529-2552  
Ejerudgift/md.: kr. 298

Dato: 26.05.2026





Adresse: Sejerøvej 9, Baaring, 5466 Asperup  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 529-2552  
Ejerudgift/md.: kr. 298

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:  
Kommune:  
Matr.nr.:  
BFE-nr.:  
Parcel nr.:  
Zonestatus:  
Vej:

Helårsgrund  
Middelfart  
17s Båring By, Asperup  
100087948

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 427.000 (År )  
Grundlag for grundskyld: 341.600

**Arealer**

Byzone  
Privat fællesvej Grundareal udgør: 778 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan B.04.11 - Fynsvej øst  
Lokalplan 162 - Boliger øst for Fynsvej i Båring

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:

104.7 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning:

Jordvarme - Ved hver enkel parcel etableres 1 lodret jordboring – en individuel energibrønd – med en dybde på ca. 100 meter med enkelte U-sonde. Boringen ligger mellem 0,6-1,2 meter fra skel, og kommer ikke ind på det grundareal, hvor der må bygges. Boringen afsluttes i en godkendt brønd og slangerne afsluttes i en manifold med 2 afgange – 1 til vertikal boring og 1 disponibel for horisontale slanger samt 1 tilgang til varmepumpe. Det er herved muligt for køber at tilkoble ekstra horisontale slanger parallelt med den lodrette boring, såfremt der er behov for dette.

Arkæologiske forhold

Sælger har inden byggemodningsarbejdet haft Odense Museum til at gennemgå området for arkæologiske forhold.

Ved gennemgangen blev der ikke fundet noget arkæologisk interesse.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), skal anlægsarbejdet omgående indstilles (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odenses Bys Museer kontaktes.

Grundejerforening

Der er endnu ikke stiftet en grundejerforening, men iflg. lokalplanen, kan kommunen kræve at der etableres en. Der er i salgsoptillingens ejerudgifter ansl. en årlig omkostning hertil på kr. 1.000.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Sejerøvej 9, Baaring, 5466 Asperup  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 529-2552  
Ejerudgift/md.: kr. 298

Dato: 26.05.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

##### **Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

##### **Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er fuldt byggemodnet og el, vand, kloak, varme, samt internet er ført frem til skel. Køber står selv for alle arbejder på egen grund (byggemodningsomkostninger), når tilslutningsbidrag er betalt.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Tilslutningsafgift udlagt af kommunen ifm. byggemodning; kr. 11.250 betales ifm. betaling af købesummen.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
El leveres af EnergiFyn A/S, tilslutningsbidrag andrager kr. 24.387,50 inkl. moms fordelt på:  
- Tilslutningsbidrag kr. 23.012,50 inkl. moms.  
- Tilslutningsgebyr kr. 1.375 inkl. moms.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Tilslutningsafgift udlagt af kommunen ifm. byggemodning; kr. 59.490 betales ifm. betaling af købesummen.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Ved køb af en byggegrund overdrages energiboringen til køber. Køber står selv for indkøb og tilkobling af varmepumpe mv.

Tilslutningsbidrag og samtlige udgifter i forbindelse hermed og installationer heraf betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Sejerøvej 9, Baaring, 5466 Asperup  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 529-2552  
Ejerudgift/md.: kr. 298

Dato: 26.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.323	Kontantpris	kr.	450.000
Grundejerforening, ansl.	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250	I alt	kr.	454.550
<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	3.573			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.690 md. / 32.280 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.109 md. / 25.305 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: Sejerøvej 9, Baaring, 5466 Asperup  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 450.000

Sagsnr.: 529-2552  
Ejerudgift/md.: kr. 298

Dato: 26.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

uvedkommende.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Byggepligt:

Senest 2 år fra overtagelsesdagen skal køber have påbegyndt byggeri på grunden, og byggeriet skal være afsluttet inden udgangen af det 3. år fra købers erhvervelse af grunden.

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

**Anslåede boligskatter**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet efter de nye ejendomsvurderinger for 2020, har ejendomsmægleren benyttet den offentlige vurdering der pt. ligger til grund for ejendomsbeskatningen indtil den nye ejendomsvurdering foreligger. Den anslåede ejendomsskattebetaling i salgsoptillingens ejerudgifter, er beregnet ud fra kommunens grundskyldspromille som i 2025 udgør 6,8.

Det understreges derfor, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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

# 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.