

REAL



Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	1.365.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.525	Grund m2	578
Byggeår/ombygget	1937/1999	Energimærke	E

Sagsnr. **529-2330**

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: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende rødstensvilla i Nørre Aaby

Pæn og ordentlig villa beliggende centralt og roligt i Nørre Aaby.

På lukket vænge og i gåafstand til skole, sport og indkøbsfaciliteter.

Dejlig lukket have mod syd.

Indretning:

Entre med god trappe til 1. salen samt adgang til praktisk gæstetoilet. Dertil fint køkken med ø og med gode muligheder for etablering af stort køkken/alrum. Fra køkken udgang til terrasse.

Spisestue og opholdsstue i en suite og med flotte trægulve.

1 salen byder på hele tre værelser samt et fint brusebadeværelse.

Kælderen er et ekstra bonusområde. Her finder du fire gode disponible rum, der kan tilpasses familiens behov, samt et stort bryggers, tekøkken og endnu et badeværelse. Denne ekstra plads åbner op for mange muligheder, hvad enten det er et hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteafdeling.

Ejendommen inkluderer en garage, der ikke kun tilbyder plads til køretøjer, men også et værksted og opbevaringsplads til haveredskaber.

Utrolig meget hus til prisen.

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: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025



Adresse: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025



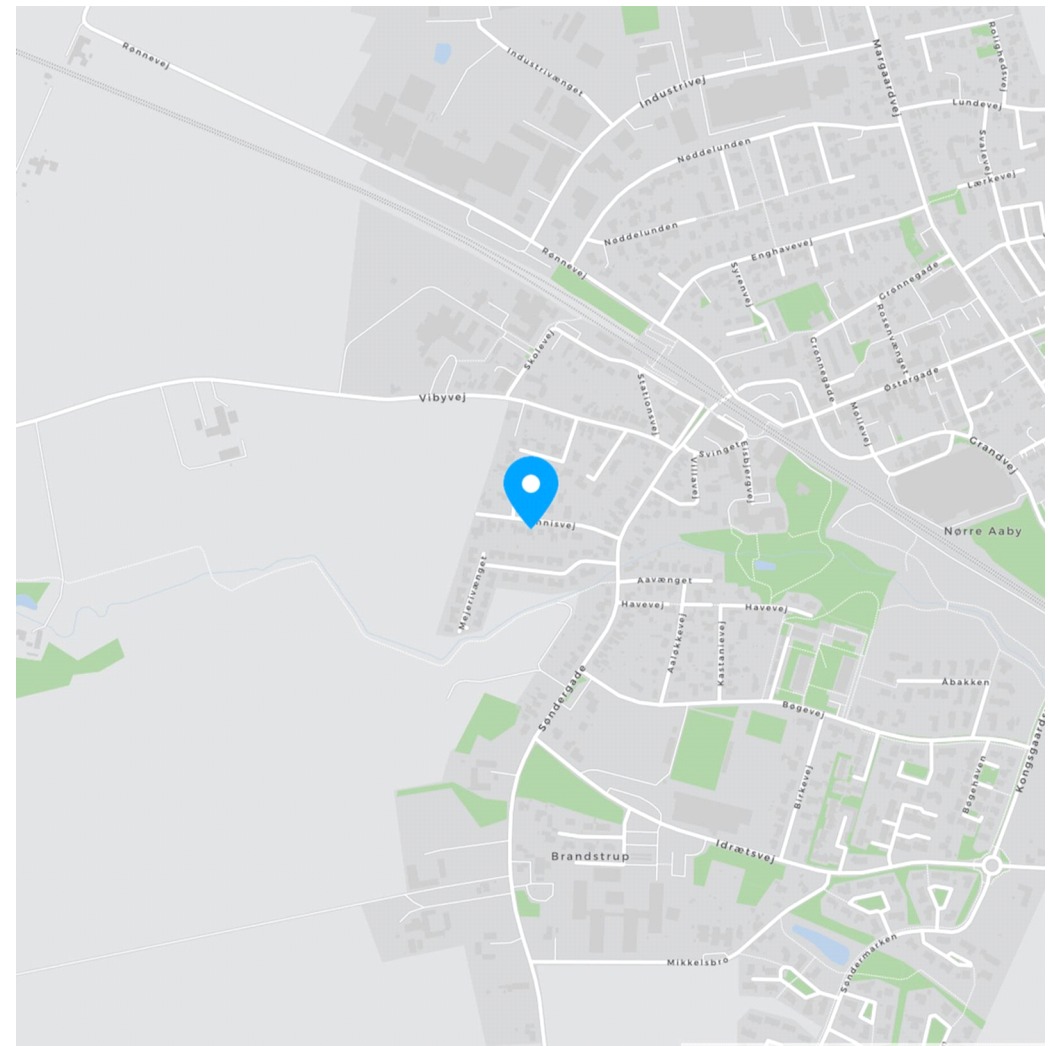
Adresse: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	7 eb Brandstrup By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	3002938
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.260.000 kr.
Grundværdi:	315.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.008.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	252.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	578 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	72 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	55 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Garage	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033, B.05.15, Vibyvej m.m.
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: 141, Område til boliger ved Søndergade i Nørre Aaby

Fredningsstatus: Bevaringsværdi - ingen

Spildevandsplan: 101.13

Varmeforsyning: Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.05.1953 lbnr. 1447-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 40_D_63
Nr. 2 lyst d. 06.10.1967 lbnr. 5724-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt, Filnavn: 40_D_146

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte ukendt mrk., keramisk komfur af mrk. Voss, opvaskemaskine af mrk. Bauknecht, køleskab 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 brugsspor må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der er installeret en rottespærre og installationen skal være udført af en autoriseret kloakmester. Du har selv ansvaret for, at produktet serviceres, efterses og vedligeholdes efter givne anbefalinger. Kontakt installatør eller producent for vejledning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.900 Forbrug: 39.420,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årlige varmemeforbrug i 2023, 21,553MWh, **kr. 18.551,85**

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2024:

Ejendomsværdi: Kr. 1.260.000 kr.
Grundværdi: Kr. 315.000 kr.

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. Skur i haven



Adresse: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.365.000
Grundskyld	kr.	1.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	6.996	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.050
Renovation	kr.	4.347		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	104	I alt		1.382.800
			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			18.302		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.443 md./ 89.316 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.942 md./ 71.307 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: 02.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tennisvej 9, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 529-2330
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 05.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.