

REAL



## Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type  
Kontant  
Udbetaling  
Ejerudgift

**Helårsgrund**  
**550.000**  
**30.000**  
**475**

Grund m<sup>2</sup>

**1.003**

Sagsnr. **529-2568**

**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: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 529-2568  
Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 10.07.2026



## Velbeliggende byggegrund i Nørre Aaby

Udstykningen består af 40 byggegrunde, fordelt på 5 vænger.

Nogle højt placeret med flot kig over naturen, andre med direkte adgang til boldbanerne.

Uanset hvilken grund du forelsker dig i, så får du en beliggenhed i en hyggelig by på Vestfyn.

Nr. Aaby har alt hvad du har brug for i dagligdagen: Gode indkøbsmuligheder med både prisvindende slagter og bager, hyggelige specialbutikker, gode dagligvarebutikker og biograf. Vuggestuer, børnehaver, kommuneskole (til 9. klasse) og Realskole (til 10. klasse).

Byen tilbyder et væld af sportsaktiviteter blot få minutters gang fra dit nye hjem i Søndermarken. Der er hallen med fitnesscenter og mange forskellige sportaktiviteter (fx. badminton, håndbold og gymnastik) samt boldbaner (inkl. en kunststoffodboldbane), tennisbaner og padle. Børnene behøver slet ikke en cykel, de kan gå i skole og til alle fritidsaktiviteter.

Nr. Aaby er centralt beliggende med tilkørsel til den Fynske motorvej, perfekt for pendlere til hele Fyn og Trekantområdet. Herudover er der både banegård og busforbindelser til resten af landet. Det er en aktiv by med et rigt foreningsliv, grønne rekreative områder og fine naturstier som strækker sig helt til badestranden i Føns. Her bor du hyggeligt og trygt, tæt på skov og vand.

### 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: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 529-2568  
Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 3bo Brandstrup By, Nr. Aaby  
BFE-nr.: 100513696  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat vej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 560.000 (År )  
Grundlag for grundskyld: 448.000

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.003 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Deklaration for 0,4 kV elkabler og skabe  
Servitut nr. 2 - Deklaration for fiberkabler og skabe  
Servitut nr. 3 - Deklaration for antennekabler og skabe  
Servitut nr. 4 - Servitut om el-kabel og lygtepæle. Gadebelysning

**Planer**

Kommuneplan B.05.24 - Søndermarken  
Lokalplan 86 - Boligområde ved Søndermarken i Nørre Aaby

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:

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

Varmeforsyning:

Nr Aaby FJV, By - Fjernvarme.

Varmeforsyning (forbud):

nr aaby 1 fjv - Elvarme.

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.

Jordflytning:

Nærværende grund er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningslovens §50a. Opgravning og flytning af jord fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50a, skal af vedkommende anmeldes til kommunalbestyrelsen. Der skal ligeledes ske anmeldelse til kommunalbestyrelsen ved flytning af jord fra et godkendt modtageanlæg for jord.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 529-2568  
Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 10.07.2026

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 forsyningselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Vand leveres af Nørre Aaby Vandværk, tilslutningsbidrag andrager kr. 43.125 inkl. moms.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Fjernvarme - tilslutningsbidrag er opdelt i 2 beløb: 1. Investeringsbidrag - kr. 112,50 pr. m<sup>2</sup> bolig. 2. Stikledningsbidrag - kr. 1.250 inkl. moms pr. meter, dog min. kr. 10.000 inkl. moms.

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: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 529-2568  
Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.046	Kontantpris	kr.	550.000
Grundejerforening	kr.	2.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250	I alt	kr.	555.150
<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.	5.696			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.257 md. / 39.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.553 md. / 30.637 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: 01.06.2026

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: Søndermarken 98, 5580 Nørre Aaby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 529-2568  
Ejerudgift/md.: kr. 475

Dato: 10.07.2026

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.

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

**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.

**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 salgssopstillingens 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 salgssopstillingens 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.