

REAL



Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.575	Grund m ²	1.019
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2624**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026



Højt beliggende etplansvilla i Nørre Aaby

På lukket vænge nær skole, sport og indkøb.

Fin villa, som over de senere år har fået foretaget en række forbedringer. Disse omfatter bl.a. indlæggelse af fjernvarme, etablering af køkken/alrum, nyt køkken, nyt bryggers, nye gulve, mange nye vinduer og døre, etablering af et fjerde værelse, ny el-tavle og installation af el-lader samt istandsættelse af tidl. garage til yderst anvendeligt, opvarmet og isoleret udhus.

For kommende ejer er der stadig muligheder for at sætte eget præg, da badeværelset endnu ikke har fået et løft.

Dejlig stor, sydvendt have.

Indretning:

Entre med nyt hoveddørparti. Lyst og lækkert køkken med gulvvarme og i åben forbindelse med stue. Stue med udgang til overdækket terrasse i mindre god stand. Oplagte muligheder for at skabe et skønt udeområde.

3 børneværelser med fine gulve. Walk-in-closet.

Badeværelse af ældre dato med gulvvarme, kar og bruseniche. Derudover gæstetoilet af god størrelse.

Renoveret bryggers med gulvvarme og god plads.

Udhuset er isoleret op og opvarmes med luft til luft pumpe. Meget anvendeligt rum.

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: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026



Adresse: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026



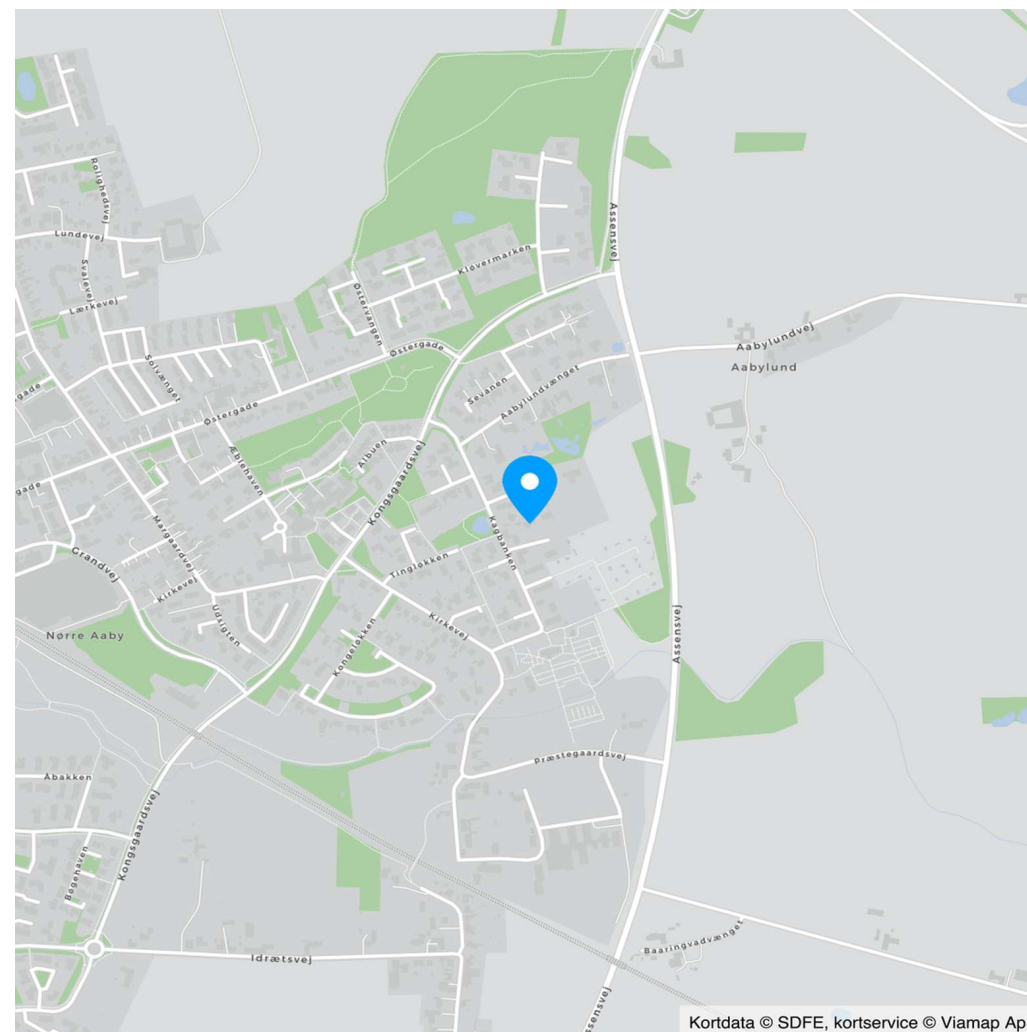
Adresse: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 23s Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.: 3004104
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.155.000
Grundværdi: 600.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 924.000
Grundlag for grundskyld: 480.000

Arealer**

Grundareal: 1.019 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Garage: 36 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 19.02.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan B.05.11 - Kongsgaardsvej øst

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan:

Kloakopland 101.14 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Middelfart Kommune har vedtaget ny Spildevandsplan for 2026 - 2031.

Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmeforsyning:

Nr Aaby FJV, Kagbanken/Præstegaardsvej - Fjernvarme.

Varmeforsyning (forbud):

nr aaby 5 fjb - Elvarme.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en Kirkebyggelinje.

Tilbehør:

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

Induktionskomfur af mrk. Ikea, emhætte af mrk. Ikea, ovn af mrk. Ikea, mikrobølgeovn/kombi-ovn af mrk. Ikea, integreret fryser og integreret køleskab af mrk. Ikea, 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum 2024, kr. 13.601,71

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 rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.712	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.264	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.573
Rottebekæmpelse	kr.	152	I alt	kr.	1.312.223
Husforsikring	kr.	6.539	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.	18.905			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.933 md. / 83.194 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.597 md. / 67.161 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Spejdervænget 1, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 529-2624
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 18.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Bemærk endvidere, at sælger har klaget over sin offentlige vurdering, idet grundværdien overstiger ejendommens samlede værdi inkl. grund. På den baggrund har SKAT udarbejdet ny foreløbig vurdering for 2022. Der vil endvidere blive udarbejde ny foreløbig vurdering for 2024, denne er dog endnu ikke modtaget.

Ejendomsværdiskat & grundskyld i nærværende salgsoptstilling er derfor baseret på den foreløbige vurdering for 2022 og IKKE 2024, som ellers er kutymen.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Olietank

Der på ejendommen en nedgravet olietank. Tanken er sløjft i 2018 af FKS Slamson.

Arealafvigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR, overdækket terrasse mod nord.

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.