



REAL

Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.366	Grund m2	966
Byggeår/ombygget	1938/2024	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2452**

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: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025



Beskrivelse:

Her opleves en skøn kombination af moderne komfort & den klassiske byggestil på fornemste vis. Hertil en beliggenhed som byder på skøn udsigt over marker & landskab mod både Øst & Vest.

Fra ejendommen er der få km. ind til Ejby, hvor man finder både indkøb, skole & daginstitution.

Ejendommen er gennemgribende renoveret indenfor de seneste par år & fremstår i den grad lys, indbydende & indflytningsklar.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via entré. Åbent trappesforløb til hhv. kælder & 1. sal.

Stort & lyst køkken/alrum/stuemiljø - her er fantastiske rammer & god plads til børnefamilien. Nydeligt køkken med god bord- & skabsplads.

Endvidere stort badeværelse med dobbelt bruseniche & vask i arrangement. Gulvvarme i hele stueplan.

1. salen er indrettet med stort repos (oplagte muligheder for at etablere yderligere et værelse), hvorfra der er adgang til soveværelse, børneværelse med hems & gæstetoilet med gulvvarme.

Kælderen fremstår i fin stand & med god loftshøjde. Indretningen byder på repos, hvorfra der er adgang til vaskerum med varmeinstallation. Mindre disp. rum samt yderligere 2 gode disp. rum i forlængelse af hinanden.

Haven fremstår hovedsageligt udlagt i plæne omkranset af hæk. Nem & overkommelig.

Til ejendommen hører tillige fremragende værkstedsfaciliteter på hele 110m² - her er mulighed & plads for selv den mest pladskrævende hobby.

Flotte, indflytningsklare rammer omkranset af skøn natur.
Velkommen til Ørslevvej 59.

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 Jespersen

Adresse: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025



Adresse: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025



Adresse: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025



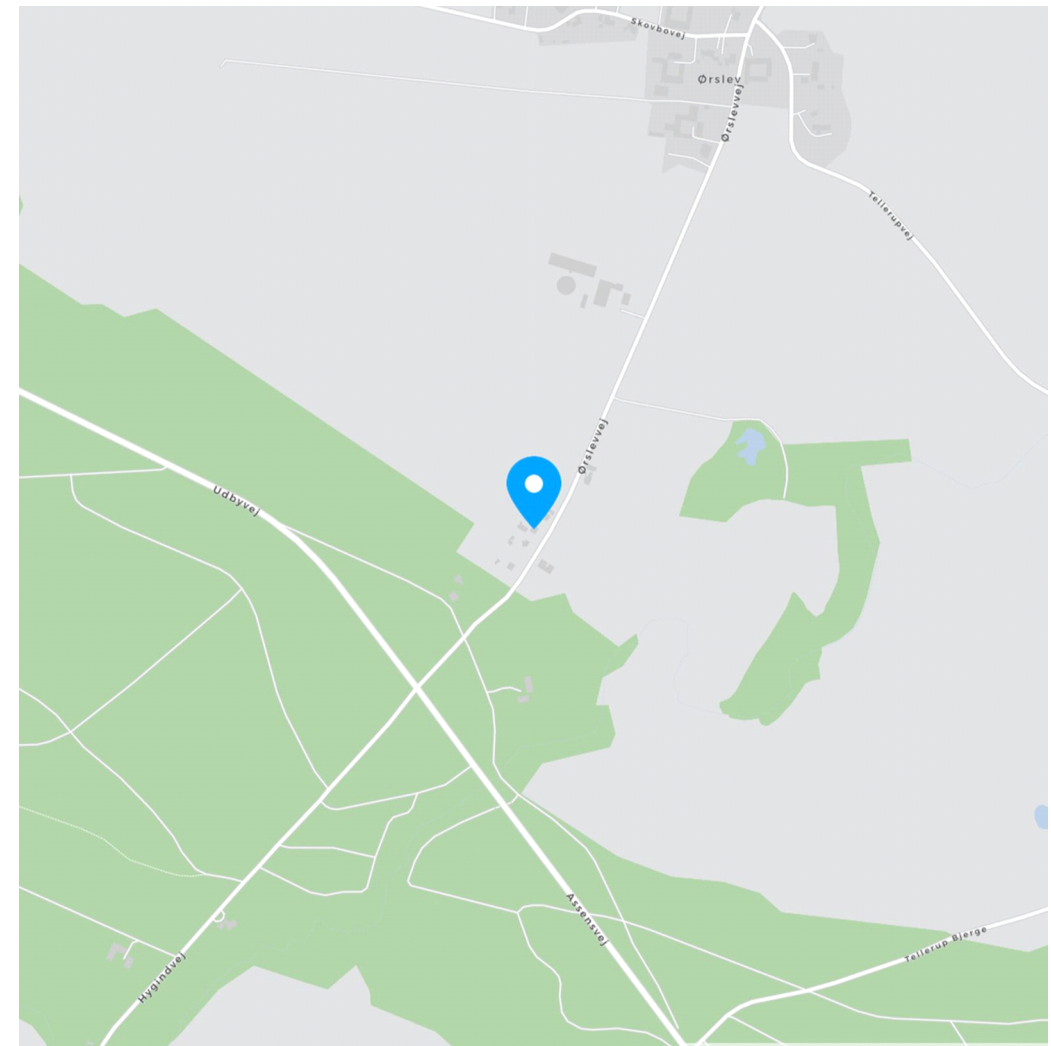
Adresse: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	2 m Ørslev By, Ørslev
BFE-nr.:	3009825
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1938/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	828.000 kr.
Grundværdi:	222.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	662.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	176.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	966 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Udhus:	110 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Spildevandsplan:

Ingen.

Landsplandirektiv:

Baltic Pipe.

Varmedeforsyning:

Luft-vand varmepumpe.

Byggelinjer:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 916408-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_C_197
Nr. 2 lyst d. 29.10.1976 lbnr. 14784-40 Tillægstekst Dok om adgangsbeholdning mv Filnavn: 40_E_266

Tilbehør:

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

Endnu ikke specificeret.

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: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 519.000
Grundværdi: Kr. 159.000

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.

Nedgravet olietank:

Der forefindes en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er tømt & sløjfet. Sløjfningsattest herfor forefindes.



Adresse: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.378	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	1.208	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	6.183	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.618.058
Rottebekæmpelse	kr.	159	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.		
Årlig tømning af nedsivningsanlæg (rate 2024)	kr.	1.106			
Ejerudgift i alt 1 år		16.394			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.641 md./ 103.696 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.899 md./ 82.785 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: 10.09.2025
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: Ørslevvej 59, Ørslev, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2452
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 11.09.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	296.995	296.995	301.924	DKK	5	22.893	28,75	6,01			Nej	
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	560.819	560.819	591.617	DKK	3,47	39.872	23,75	3,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.