



REAL

Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.464	Grund m2	843
Byggear/ombygget	1947/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **541G5361**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

MODERNISERET FAMILIEVILLA MED SKØN NATURUDSIGT I ELLINGE

I den hyggelige landsby Ellinge ligger denne villa på 149 boligkvadratmeter med førstesal og 88 kvadratmeter god kælder. Boligen står fuldstændig indflytningsklar, da det meste indendørs er moderniseret i løbet af de sidste fem år.

Villaen har den skønneste udsigt ud over den fynske natur. Beliggenheden er rolig og landlig i et trygt lokalsamfund med et væld af aktiviteter omkring forsamlingshuset, legepladsen og bålhytten – og med ægte landsbystemning. Samtidig er du tæt på Ferritslev, hvor der er skole, daginstitutioner, dagligvarebutikker og idrætsliv. Du har også nem adgang til motorvejen, og på blot 15 minutter når du Nyborg. Odense centrum ligger cirka 30 minutters kørsel væk.

I entréen fornemmer du straks det lyse og stilrene udtryk, huset byder på, med højt til loftet. En rå murstensvæg skaber kant, og den smukke trappe fører op til førstesalen. Her er indbyggede skabe, troldektlofter der giver rigtig god akustik, spots i loftet og god plads.

Fra entréen er der indgang til køkken-alrummet. Køkkenet står flot med lysegrå fronter og to ovne i god arbejdshøjde. Herfra er der en fantastisk udsigt, mens du står og skræller grøntsager. Rustikke træbjælker markerer overgangen til spisestuen med plads til et langt spisebord. Her er en udgang til den skønne, hævede træterrasse, så måltiderne nemt kan rykkes ud under åben himmel – eller kaffen kan nydes, mens du holder øje med børnene, der leger. Der er også en sofaafdeling, og rummet fremstår smukt og rummeligt med flotte gulve. Der er desuden gulvvarme i stueplan.

Badeværelset i stueplan er lyst og fint med glasafskærmning i brusenichen og væghængt toilet.

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: Jesper Hviid



Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026

På førstesalen finder du fire smukke værelser med dejligt lysindfald, ensartede gulve og lofter samt en fantastisk udsigt. Det største af værelserne har udgang til en skøn svalegang med plads til et lille cafébord og mange hyggelige timer. Her er også walk-in. Badeværelset på denne etage er udført i smukke, lyse fliser og har et dejligt indbygget badekar samt gulvvarme.

Kælderen rummer fire disponible rum, hvoraf det ene er indrettet som vaskerum, så du har god plads til at ordne vasketøjet, uden det roder i husets hovedafdeling. Her er også viktualierum og egen indgang. Kælderen giver nogle skønne ekstra kvadratmeter, der kan udnyttes til opbevaring, værksted eller hobby.

Udendørs finder du den store dobbeltcarport og et praktisk skur til redskaber, cykler, barnevogn m.m. Haven er en rigtig perle med et væld af buske og blomster og et smukt æbletræ. Her er mange hyggelige kroge at opholde sig i – bl.a. den nævnte træterrasse og en fliseterrasse længere nede i haven. Udsigten er betagende, og du mærker straks pulsen sænke sig.

Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

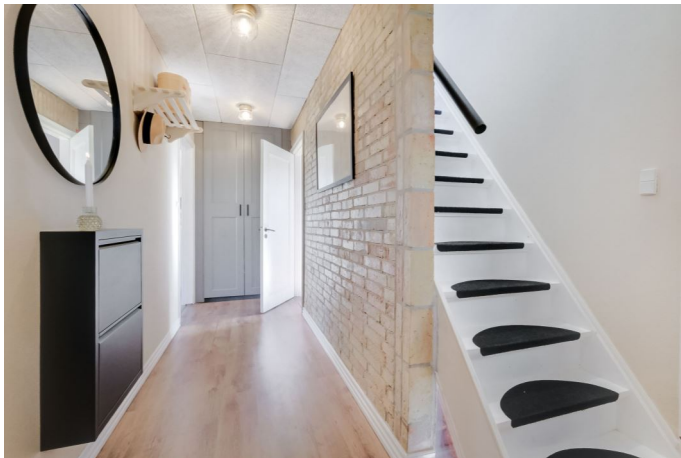
Dato: 29.01.2026



Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026



Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

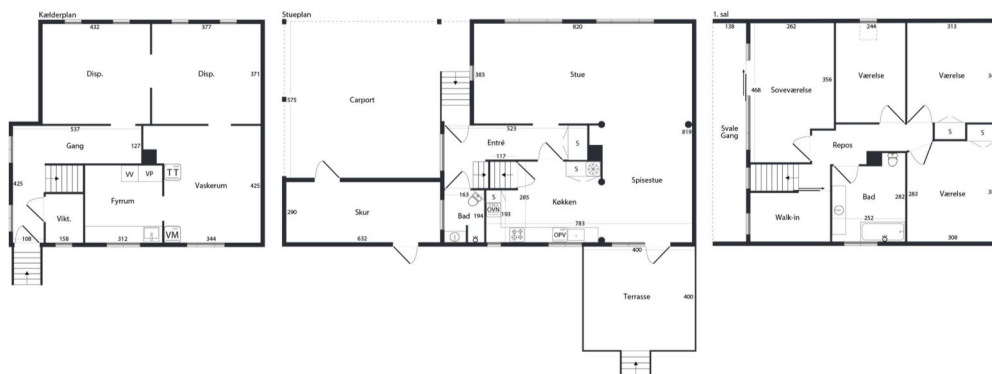
Dato: 29.01.2026



Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nyborg
Matr.nr.:	23 a Ellinge By, Ellinge
BFE-nr.:	3012533
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1947/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.110.000 kr.
Grundværdi:	245.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	888.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	196.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	843 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	61 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	88 m ²
Carport:	59 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.07.1930 lbnr. 931686-35 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 17.10.1930 lbnr. 931687-35 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 11.03.1970 lbnr. 931689-35 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig
ekspropriation mv
Nr. 4 lyst d. 09.03.1971 lbnr. 931690-35 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 5 lyst d. 25.08.1982 lbnr. 931691-35 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning
mv
Nr. 6 lyst d. 08.08.1985 lbnr. 931692-35 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 27.02.1998 lbnr. 931693-35 Tillægstekst Dok om grøft mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 21
Ellinge Landsby
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

J01U - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Landzonetilladelse:

Ja

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Ikea), Kogeplade (Ikea), Ovn (Ikea), Kombiovn (Ikea), Køle-/fryseskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug: 7.651,00 kWh elektricitet
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 salgsoptillingens 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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt 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 uvedkommende.

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



Adresse: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.529	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.509	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	6.741	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation 2025, anslået	kr.	3.644	I alt	kr.	1.517.458
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Jordflytningsgebyr	kr.	19	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

17.567

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.057 md./ 96.685 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.475 md./ 77.697 år v/26,10%
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: 29.01.2026
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: 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: Gl. Byvej 9, Ellinge, 5540 Ullerslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 541G5361
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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/4% Obligationslån	Obligationslån	302.789	302.789	303.555	DKK	4	21.319	29,00	5,19			Nej	
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	720.208	720.208	732.608	DKK	5	53.572	27,00	5,50			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