



REAL

Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.713	Grund m2	2.068
Byggear	1950	Energimærke	G

Sagsnr. **523-4487**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4487
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Ellingevej 24 finder du en villa med masser af plads og muligheder – fordelt på hele tre etager. Huset ligger i den aktive landsby Refsvindinge, hvor fællesskabet blomstrer, ikke mindst omkring byens populære friskole. Herfra er der kun 5 minutters kørsel til Ørbæk med skole, indkøb og fritidstilbud – og blot 10 minutter til Nyborg og motorvejen, så du nemt kommer videre ud i landet.

I stueplan mødes du af et stort køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, hvorfra der er udgang til en solrig terrasse. Herudover finder du et badeværelse med brus samt et praktisk depotrum. På førstesalen er der tre gode værelser og et disponibelt rum, som endnu fremstår ufærdigt og derfor giver mulighed for at sætte sit eget præg – oplagt som ekstra værelse, kontor eller hobbyrum. Kælderen rummer flere gode disponible rum, der kan anvendes til opbevaring, værksted eller aktivitetsrum alt efter behov.

Den store grund er anlagt med græs, hvilket gør den både lys, enkel og nem at holde. Her er rig plads til leg, afslapning eller hyggelige sommeraftener på terrassen. Den store garagebygning på 48 m² og udhuset på 76 m² åbner op for mange muligheder.

Fjernvarmestik lagt ind på grunden, og tilslutningsafgift er betalt.

Med en beliggenhed tæt på både skole, natur og motorvej får du her en villa, der kombinerer landsbyens ro med kort afstand til byliv og hverdagens nødvendigheder.

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: Søren Holst

Adresse: Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4487
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

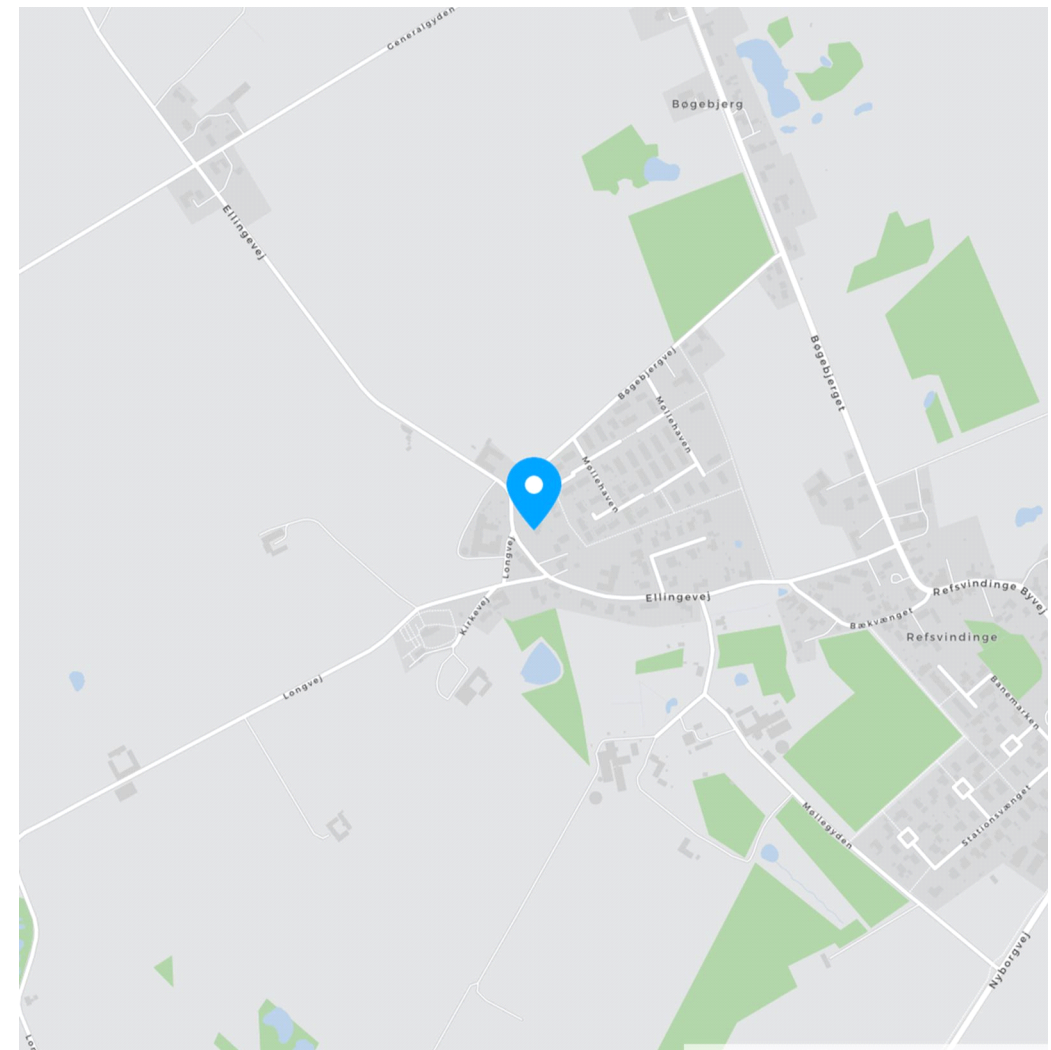
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4487
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4487
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nyborg
Matr.nr.:	56 d Refsvindinge By, Refsvindinge
BFE-nr.:	3017449
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Off
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.059.000 kr.
Grundværdi:	512.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	847.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	409.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.068 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m ²
Garage:	48 m ²
Udhus:	76 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.04.1977 lbnr. 938536-35 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5 Filnavn: 35_I-I_800
Nr. 2 lyst d. 28.08.1981 lbnr. 938537-35 Tillægstekst Lokalplan nr. 11.1 Filnavn: 35_I-I_800

Bla. omfattet af kommuneplan 21, kommuneplanramme 5BL.1, 5B.2, planstrategi 2019, planstrategi 2023 kloakoplan separatkloakeret , kloakopland fælleskloakeret, varmeplan 2022, forsyningsområde fjernvarme og naturgas, drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og kirkebyggelinjer

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
indbygningsovn, glaskeramisk kogeplade, køleskab, opvaskemaskine, emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4487
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer oplysninger fra sælger.

Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årligt varmekonsum jf. energimærke træpiller kr. 23.600,- + el kr. 3.400,-

sælgers varmekonsum ifølge sælgers oplysning ca. 8 paller træpiller á ca. kr. 2.500,- pr palle.

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4487
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.321	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	5.243	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Renovation	kr.	3.644	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Forsikring, anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	1.011.509
Andre off afgifter, anslået	kr.	150	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.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1 år		20.557			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.399 md./ 64.787 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.338 md./ 52.058 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: 31.01.2026
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: Ellingevej 24, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 523-4487
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 31.01.2026

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/5% Obligationslån	Obligationslån	740.460	740.460	753.188	DKK	5	58.897	24,00	5,52			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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.