



REAL

Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	750.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.399	Grund m2	891
Byggear/ombygget	1965/2015	Energimærke	F

Sagsnr. **523-4553**

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: Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 523-4553
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Nyborgvej 57 i Refsvindinge finder du denne rummelige 1-plans villa, ideelt placeret blot 300 meter fra Refsvindinge Friskole og med nem adgang til offentlig transport. Der er desuden kun 3 km til Ørbæk med gode dagligvarebutikker – og blot 5 minutters kørsel til Nyborg, hvor du finder både motorvejstilkørsel, togforbindelser og et stort udvalg af handelsmuligheder.

Boligen indeholder en stor, lys stue, tre værelser, et badeværelse med brus samt et nyere, lyst køkken. Huset er løbende istandsat, men der er fortsat flere områder, som trænger til opdatering. Dette giver den kommende køber en oplagt mulighed for at færdiggøre istandsættelsen og forme boligen efter egne ønsker og behov.

Til ejendommen hører desuden **carport**, **udhus** samt et **metalskur** (ikke registreret i BBR).

Fjernvarmestik lagt ind på grunden, og tilslutningsafgift er betalt.

En bolig med potentiale og gode rammer – perfekt for dig, der ønsker at skabe dit eget hjem med kort afstand til både skole, by og transport.

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: Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 523-4553
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Værelse



Udendørs



Set fra haven

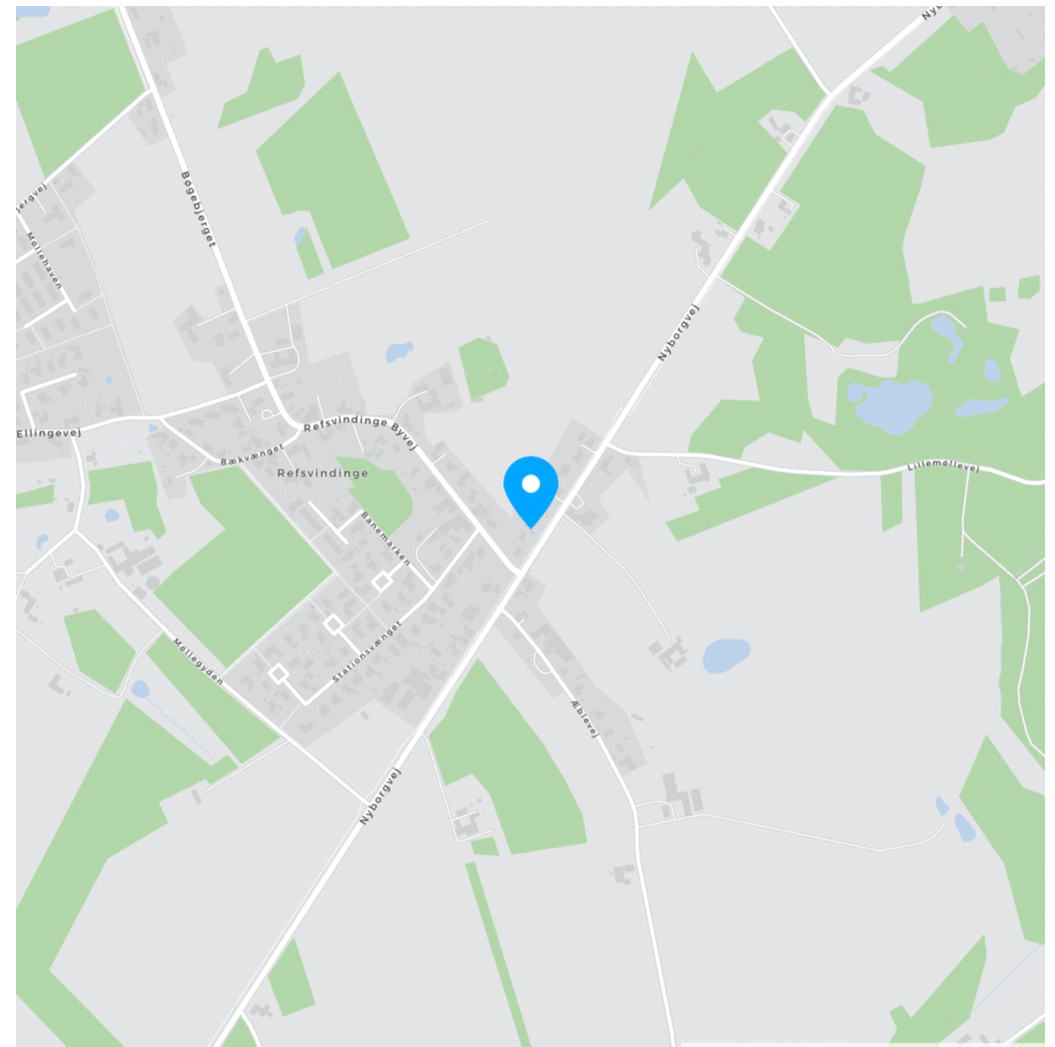
Adresse: Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 523-4553
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 523-4553
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nyborg
Matr.nr.:	41 k Refsvindinge By, Refsvindinge
BFE-nr.:	3017384
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1965/2015

Arealer*

Grundareal:	891 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	22 m ²
Udhus:	24 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. 10.10.1930 lbnr. 938369-35 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
35_C-I_528
Nr. 2 lyst d. 15.04.1977 lbnr. 938370-35 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5 Filnavn:
35_I-I_800
Nr. 3 lyst d. 28.08.1981 lbnr. 938371-35 Tillægstekst Lokalplan nr. 11.1 Filnavn:
35_I-I_800

Bla. omfattet af:
Lokalplan 11.1, kommuneplan 21, planramme Refsvindinge, landsby 5.BL.1,
planstrategi 2019, planstrategi 2023, varmeplan 2022 fjernvarme

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	947.000 kr.
Grundværdi:	233.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	757.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	138.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG indbygningsovn, Gaskogeplus, Emhætte, køleskab, opvaskemaskine, kummefryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 523-4553
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug træpiller kr. 19.000,- + el kr. 1.400,- i alt kr. 20.400,-

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.

Energimærkning: Energimærke F.

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Nyborg kommunes angivelser. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 523-4553
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.864	Kontantpris/udbetaling	kr.	750.000
Grundskyld	kr.	1.772	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Forsikring, anslået	kr.	6.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation, anslået	kr.	3.800	I alt	kr.	764.272
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

16.785

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.072 md./ 48.870 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.272 md./ 39.268 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: Nyborgvej 57, Refsvindinge, 5853 Ørbæk
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 523-4553
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

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

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.