

REAL



Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	2.775.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.583	Grund m ²	1.218
Byggeår	1998	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2692**

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: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026



Indflytningsklar etplansvilla med gode garagefaciliteter

Ejendommen er højt beliggende i yderste børnevenligst område i Ejby. Her er gåafstand til skole, daginstitutioner & det naturskønne Ejby Mose.

Endvidere få minutters kørsel til motorvejsnettet, hvor trekantsområdet & Odense kan nås indenfor 30 min.

Ejendommen fremstår indflytningsklar & bl.a. med nyere køkken.

Villaens indretning:

Adgang til præsentabel entré. Gæstetoilet.

Stor & indbydende stue - store vinduespartier sikrer både skønt lysindfald & maksimal udnyttelse af udsigten til natur. Endvidere udgang til stor, støbt terrasse.

Fra stuen adgang til 2 gode værelser samt husets hjerterum - det rummelige køkken-/alrum. Nydeligt køkken i hvid. Adgang til viktualierum.

Endvidere forældreafdeling med stort soveværelse med skabsvæg samt adgang til badeværelse med vask i arrangement, god bruseniche & klinkegulv ilagt varme.

Tillige fint bryggers med direkte udgang til den originale garage.

I 2022 har nuværende ejer opført yderligere en 48m² garage, hvilket bringer det samlede garageareal op til hele 95m²!

Haven fremstår nydeligt anlagt med plæne omkranset af hæk. Stor terrasse langs ejendommens facade sikrer skønne solforhold & udsigt til naturskønt område. Hertil fantastisk overdækning/hyggekrog.

Gode, indflytningsklare rammer på god beliggenhed i Ejby.

Velkommen til Nøkkerosen 10.

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 Vangsgaard



Adresse: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026





Adresse: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026



Adresse: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026

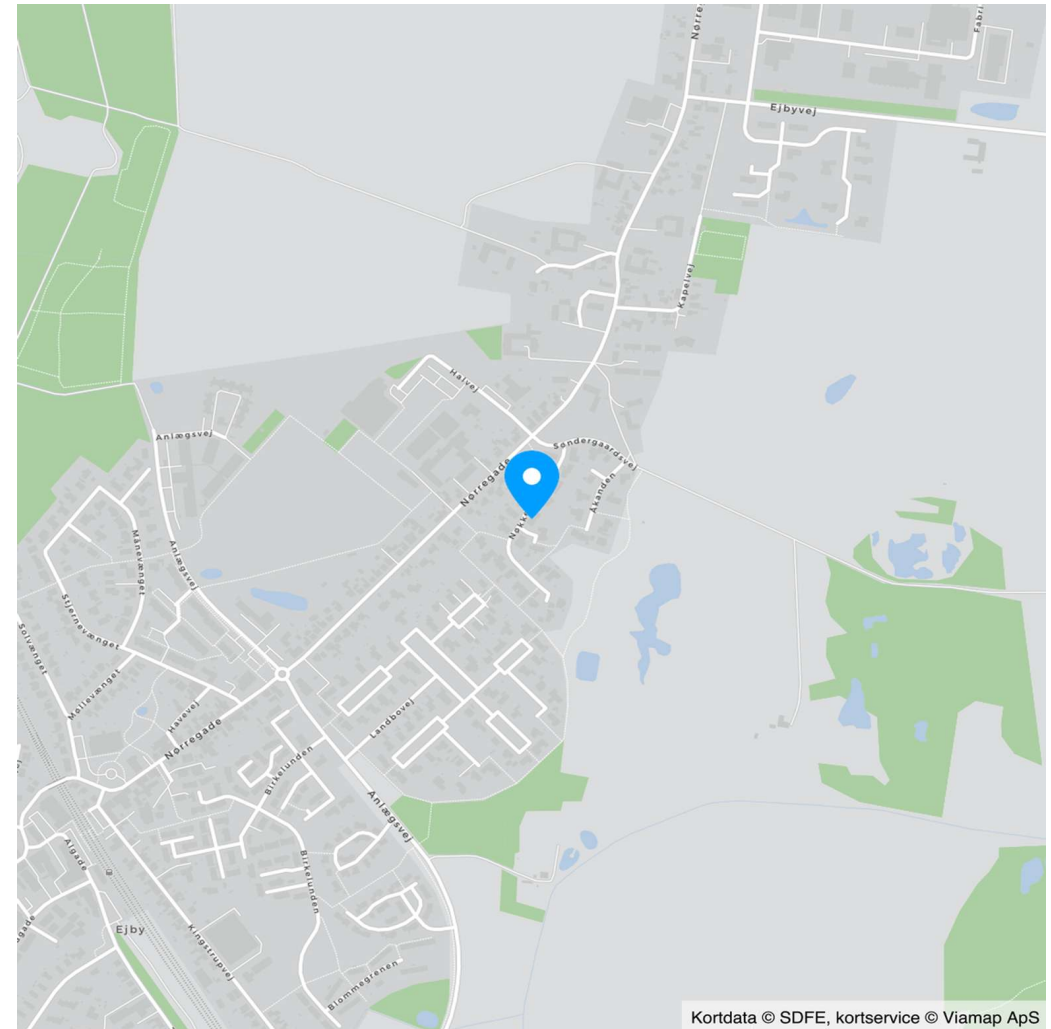




Adresse: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026





Adresse: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 10bm Ejby By, Ejby
BFE-nr.: 8131494
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.006.000
Grundværdi: 455.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.604.800
Grundlag for grundskyld: 364.000

Arealer**

Grundareal: 1.218 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 47 m²
Fritliggende overdækning: 12 m²
Garage: 48 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: 18.11.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 12.12.1989 - Lokalplan nr. E23-1988, Vedr 10BB,
- Nr. 3: 09.03.1998 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan B.07.05 - Søndergaardsvej, Landbovej m.fl.
Lokalplan E23 - Boligområde - Nøkkerosen og Åkanden

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan:
201.13 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.
Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside:
<https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning:
Fjernvarme (forblivelsespligt jf. ejendomsdatarapport).

Varmeforsyning (forbud):
Elvarme.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte, Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan ikke overtages på samme vilkår i forbindelse med et ejerskifte.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.535 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
 Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
 Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.184	Kontantpris	kr.	2.775.000
Grundskyld	kr.	2.475	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.550
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	191	I alt	kr.	2.803.550
Huforsikringspræmie	kr.	3.907			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.996		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.252 md. / 183.023 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.187 md. / 146.248 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Nøkkerosen 10, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 529-2692
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 26.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.780.000
Nr. 5: hovedstol kr. 312.000
Nr. 6: hovedstol kr. 127.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.