



**REAL**

## Drejerbakken 31, Ejby, 5592 Ejby

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m2	<b>1.380</b>
Kontantpris	<b>355.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>256</b>		

Sagsnr. **529-2545**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://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: Drejebakken 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 355.000 heraf moms, kr. 71.000

Sagsnr.: 529-2545  
Ejerudgift/md.: kr. 256

Dato: 30.06.2026



### Beskrivelse:

#### Her kan du bygge din drømmebolig i lukket vænge

Klassiske parcelhuse i 1 plan opført i mursten, det er hvad lokalplanen her indbyder til. Et dejligt villakvarter for børnefamilien, lukket vænge, fred og ro, gode skole og fritidsaktiviteter og med nemt til den fynske motorvej. En vidunderlig udstykning med flot kig til markerne og luft omkring. Samtidigt er der nem adgang alt hvad dagligdagen kræver.

Kort afstand til alt hvad Ejby har at tilbyde - dvs. skole, indkøb, sportsfaciliteter og bytorv med flere tøjbutikker, bager og meget mere.

Derudover kun få minutter til togstation og motorvejstilslutning, hvorfra Trekantsområdet og Odense kan nås på ganske kort tid og gør beliggenheden optimal for pendleren Ejby nyder godt af et aktivt lokalsamfund med mange ildsjæle, der holder liv i gaderne.

Et af Ejbys helt specielle plusser, er det skønne naturområde ved Ejby Mose, som helt bestemt er gåturen værd.

Udlev boligdrømmen ved at bygge på én af disse skønt beliggende byggegrunde med udsigt over Fyns land.

### 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: Drejebakken 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 355.000 heraf moms, kr. 71.000

Sagsnr.: 529-2545  
Ejerudgift/md.: kr. 256

Dato: 30.06.2026



Adresse: Drejebakken 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 355.000 heraf moms, kr. 71.000

Sagsnr.: 529-2545  
Ejerudgift/md.: kr. 256

Dato: 30.06.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 18 cø Ejby By, Ejby  
BFE-nr.: 10147861  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig  
Kloak: Offentlig kloakering

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 334.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 267.200 kr.

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 1.380 m<sup>2</sup>

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2025 - 2037  
B.07.13 - Holmelundskvarteret  
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

##### **Lokalplan:**

E98 - Boligområde ved Drejebakken i Ejby

##### **Spildevandsplan:**

201.12 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

##### **Varmeforsyning:**

Ejby FJV, Algade/Tværgade/Drejebakken - Fjernvarme. Tilslutningspligt ved ny bebyggelse.

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 23.03.1999 lbnr. 5629-40 - Lokalplan nr E 98

##### **Arkæologiske forhold**

Sælger har inden byggemodningsarbejdet haft Odense Museum til at gennemgå området for arkæologiske forhold.  
Ved gennemgangen blev der ikke fundet noget arkæologisk interesse. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), skal anlægsarbejdet omgående indstilles (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odenses Bys Museer kontaktes.

##### **Jordflytning:**

Nærværende grund er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningslovens §50a. Opgravning og flytning af jord fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50a, skal af vedkommende anmeldes til kommunalbestyrelsen. Der skal ligeledes ske anmeldelse til kommunalbestyrelsen ved flytning af jord fra et godkendt modtageanlæg for jord.

##### **Grundejerforening**

Der er endnu ikke stiftet en grundejerforening, men iflg. lokalplanen, kan kommunen kræve at der etableres en. Der er i salgsopstillingens ejerudgifter ansl. en årlig omkostninger hertil på kr. 1.000.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Byggepligt:**

Senest 2 år fra overtagelsesdagen skal køber have påbegyndt byggeri på grunden, og byggeriet skal være afsluttet inden udgangen af det 3. år fra købers erhvervelse af grunden.

##### **Anslåede boligskatter**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet efter de nye ejendomsvurderinger for 2020, har ejendomsmægleren benyttet den offentlige vurdering der pt. ligger til grund for ejendomsbeskatningen indtil den nye ejendomsvurdering foreligger. Den anslåede ejendomsskattebetaling i salgsopstillingens ejerudgifter, er beregnet ud fra kommunens grundskyldspromille som i 2025 udgør 6,8.

Det understreges derfor, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.

Adresse: Drejebakken 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 355.000 heraf moms, kr. 71.000

Sagsnr.: 529-2545  
Ejerudgift/md.: kr. 256

Dato: 30.06.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

#### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

#### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er fuldt byggemodnet og el, vand, kloak, varme, samt internet er ført frem til skel.

Køber står selv for alle arbejder på egen grund (byggemodningsomkostninger), når tilslutningsbidrag er betalt.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Vand leveres af Ejby Vandværk /v Middelfart Fjernvarme, tilslutningsbidrag andrager kr. 25.543,75 inkl. moms.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
El leveres af EnergiFyn, tilslutningsbidrag andrager kr. 24.387,50 inkl. moms fordelt på:  
- Tilslutningsbidrag kr. 23.012,50 inkl. moms  
- Stikledningsgebyr kr. 1.375 inkl. moms.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Fjernvarme - tilslutningsbidrag er opdelt i 2 beløb: 1. Investeringsbidrag - kr. 112,50 pr. m<sup>2</sup> bolig. 2. Stikledningsbidrag - kr. 1.250 inkl. moms pr. meter, dog min. kr. 10.000 inkl. moms.

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Tilslutningsbidrag for internet varierer afhængigt af aktive kampagner & afstand fra skel til installationspunkt. Køber opfordres til at indhente konkret tilbud hos udbyder.

Tilslutningsbidrag og samtlige udgifter i forbindelse hermed og installationer heraf betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Drejebakken 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 355.000 heraf moms, kr. 71.000

Sagsnr.: 529-2545  
Ejerudgift/md.: kr. 256

Dato: 30.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.817	Kontantpris/udbetaling	kr.	355.000
Grundejerforening, ansl.	kr.	1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250	I alt	kr.	358.650
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		3.067			

**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/nettoydelser 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.098 md./ 25.180 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.674 md./ 20.088 år v/24,90%  
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: 30.06.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Drejebakken 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 355.000 heraf moms, kr. 71.000

Sagsnr.: 529-2545  
Ejerudgift/md.: kr. 256

Dato: 30.06.2026

**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:**

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

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Jordbundsforhold:**

Køber er berettiget til for egen regning at lade jordbundsforholdene og jordforurening undersøge, og såfremt køber kan dokumentere, at der til bebyggelse af arealet kræves pilotering eller ekstra fundering i øvrigt eller der forefindes forurening, er køber berettiget til at træde tilbage fra handelen, såfremt sådan dokumentation samt meddelelse om tilbagetræden foreligger indenfor et tidsrum af 2 måneder fra dato for underskrift af købsaftalen.

Hvis jordbundsundersøgelsen er gennemført indenfor tidsfristen, og den kan dokumentere, at der er udgifter til ekstrarfundering, og udgiften overstiger et beløb på kr. 25.000,- inkl. moms, har sælger mulighed for, som alternativ til annullering af handlen, at tilbyde et tilskud svarende til den del af ekstrarfunderingen som overstiger kr. 25.000,- inkl. moms. Tilskuddet forudsætter, at kravet er stillet inden tidsfristens udløb. Tilskuddet forudsætter ligeledes, at sælger er enig i den beregnede udgift og finder tilskuddet økonomisk forsvarligt som alternativ til annullering af handlen. De nærmere betingelser fremgår af salgsmaterialet under særlige vilkår.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.