

Drejerbakken 35, Ejby, 5592 Ejby

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m2	**1.018**
Kontantpris	**325.000**		
Udbetaling	**25.000**		
Ejerudgift	**249**		

Sagsnr. **529-2547**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk
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: Drejerbakken 35, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000 heraf moms, kr. 65.000
Sagsnr.: 529-2547
Ejerudgift/md.: kr. 249
Dato: 12.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejerbakken 35, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000 heraf moms, kr. 65.000

Sagsnr.: 529-2547
Ejerudgift/md.: kr. 249

Dato: 12.11.2026











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejerbakken 35, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000 heraf moms, kr. 65.000

Sagsnr.: 529-2547
Ejerudgift/md.: kr. 249

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen	
Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Helårsgrund
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	18 db Ejby By, Ejby
BFE-nr.:	10147863
Parcel nr,:	
Zonestatus:	Byzone

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.:	2024
Grundværdi:	320.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	256.000 kr.

Arealer
Grundareal udgør: 1.018 m²

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. m² 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejerbakken 35, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000 heraf moms, kr. 65.000

Sagsnr.: 529-2547
Ejerudgift/md.: kr. 249

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	1.741
Grundejerforening, ansl.	kr.	1.000
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1 år		2.991

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	325.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.450
I alt	kr.	328.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte 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".

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.941 md./ 23.288 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.549 md./ 18.587 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: 12.11.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Drejerbakken 35, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 325.000 heraf moms, kr. 65.000

Sagsnr.: 529-2547
Ejerudgift/md.: kr. 249

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Sælgers indestående lån:

Prioritetsnr.	Restgæld (obl.)	Variabel rente	Årlig brt./nt. ydelse	Månedlig brt./nt. ydelse	Ejerskiftevilkår

Gæld udefor købesummen:
Ingen
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 ekstrafundering, 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 ekstrafunderingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.