

Kirkebyvænget 12, Gl Ejby, 5592 Ejby

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**940**
Kontant	**350.000**		
Udbetaling	**25.000**		
Ejerudgift	**405**		

Sagsnr. **529-2535**

RealMæglerne Middelfart
Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Kirkebyvænget 12, Gl Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 529-2535
Ejerudgift/md.: kr. 405

Dato: 12.11.2026



Flyt til et aktivt lokalsamfund i grønne omgivelser

1 grund tilbage i denne fine udstykning midt i Ejby med nemt til indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter, skole m.v.
Tillige få minutter til togstation og motorvejstilslutning, hvorfra Trekantsområdet og Odense kan nås på ganske kort tid.

Ejby nyder godt af et aktivt lokalsamfund med mange ildsjæle, der holder liv i gaderne. Tæt ved udstykningen finder man det imponerende naturområde Ejby Mose. Ejby Mose er et værdifuldt levested for mange dyr og planter. Hele 245 plantearter er registreret og området har mange småfugle, herunder bl.a. nattergalen. Skøn naturlegeplads for børnene, træhytte, sidde- og bålplads og samtidig er der mulighed for lystfiskere til at fiske i søen.

Læs mere på: https://www.visitmiddelfart.dk/middelfart/planlaeg-din-tur/ejby-mosegdk614423

Udlev boligdrømmen ved at bygge på denne skønt beliggende byggegrunde med udsigt over skøn natur.

Ejby er en attraktiv lille by på Vestfyn, som ligger meget centralt og har alt hvad en familie har brug for. Yderst velfungerende skole, sportshal med mange forskellige foreninger, indkøb, bager, togstation, motorvejstilkørsel og derudover et skønt naturområde ved Ejby Mose. Med den centrale beliggenhed midt i Danmark, kan man fra Ejby i løbet af kort tid nå mange arbejdspladser både på Fyn og i Trekantområdet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Kirkebyvænget 12, Gl Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 529-2535
Ejerudgift/md.: kr. 405

Dato: 12.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Kirkebyvænget 12, Gl Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 529-2535
Ejerudgift/md.: kr. 405

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen		**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**	
Må benyttes til:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	2024
Kommune:	Middelfart	Grundværdi:	296.000
Matr.nr.:	14fu Ejby By, Ejby		
BFE-nr.:	100007933	Grundlag for grundskyld:	236.800
Parcel nr.:			
Zonestatus:	Byzone	**Arealer**	
Vej:	Privat fællesvej	Grundareal udgør:	940 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Lokalplan nr. E 124, Vedr 21 C, 40_Z_335

Planer
Kommuneplan B.07.03 - Ejbyvej syd
Lokalplan E124 - For et boligområde i Ejby

Anvendelsesbegrænsninger
Spildevandsplan:
201.11 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning:
Varmepumpe. Der har tidligere været naturgas, som nu udfases. Der kan søges om tilladelse til solcelle- og /eller jordvarmeanlæg ved kommunen.

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 09.11.2006 lbnr. 18689-40 - Lokalplan nr. E 124, Vedr 21 C

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Kirkebyvænget 12, Gl Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 529-2535
Ejerudgift/md.: kr. 405

Dato: 12.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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.

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

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 Energi Fyn, tilslutningsbidrag andrager kr. 24.387,50 inkl. moms fordelt på:
- Tilslutningsafgift kr. 23.012,50 inkl. moms
- Stikledningsafgift kr. 1.375 inkl. moms.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Der har tidligere været naturgas, som nu udfases. Der kan søges om tilladelse til varmepumpe eller jordvarmeanlæg ved Middelfart Kommune.

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. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Kirkebyvænget 12, Gl Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 529-2535
Ejerudgift/md.: kr. 405

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	1.610
Grundejerforening	kr.	3.000
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	4.860

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
I alt	kr.	353.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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 2.095 md. / 25.136 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.643 md. / 19.714 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kirkebyvænget 12, Gl Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 350.000

Sagsnr.: 529-2535
Ejerudgift/md.: kr. 405

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.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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 afvigelserne 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

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.