

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>96</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.384</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>861</b>
Byggeår	<b>1976</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **529-2473**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 02.07.2026



### Flot istandsat og med masser af plads

192m<sup>2</sup> bebyggelse fordelt i stueplan og en super kælder. Alt i meget flot stand.

Velbeliggende i Ejby med kort afstand til indkøb, skole og motorvejsnettet.

Ejer har i løbet af de senere år fået foretaget en række gode opdateringer. Bl.a. efterisolering af hulmur og loftrum. Udskiftning af vinduer. Etablering af vedligeholdelsesfrie gavle, udskiftning af køkken og etablering af gulvvarme i køkken/alrum og i stue.

Dejlig opvokset have med optimale sol- og læforhold.

#### Indrettet:

Entre med adgang til lækkert køkken/alrum med plads til den store familie. Hertil direkte adgang til fin opholdsstue. I begge disse rum er der etableret gulvvarme.

Soveværelse samt brusebadeværelse med gulvvarme.

#### Yderst anvendelig kælder med masser af lofthøjde.

Indeholder 3 rigtig gode disponible rum. Hertil fint bryggers samt et ældre badeværelse med brus.

For kommende ejer opleves således en fuldkommen indflytningsklar villa i attraktivt kvarter.

Velkommen til Stjernevænget 31

### 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: Daniel Andersen



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

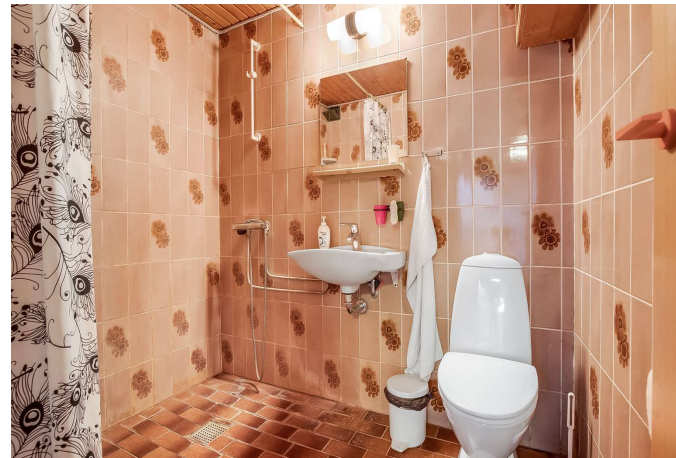
Dato: 02.07.2026



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 02.07.2026

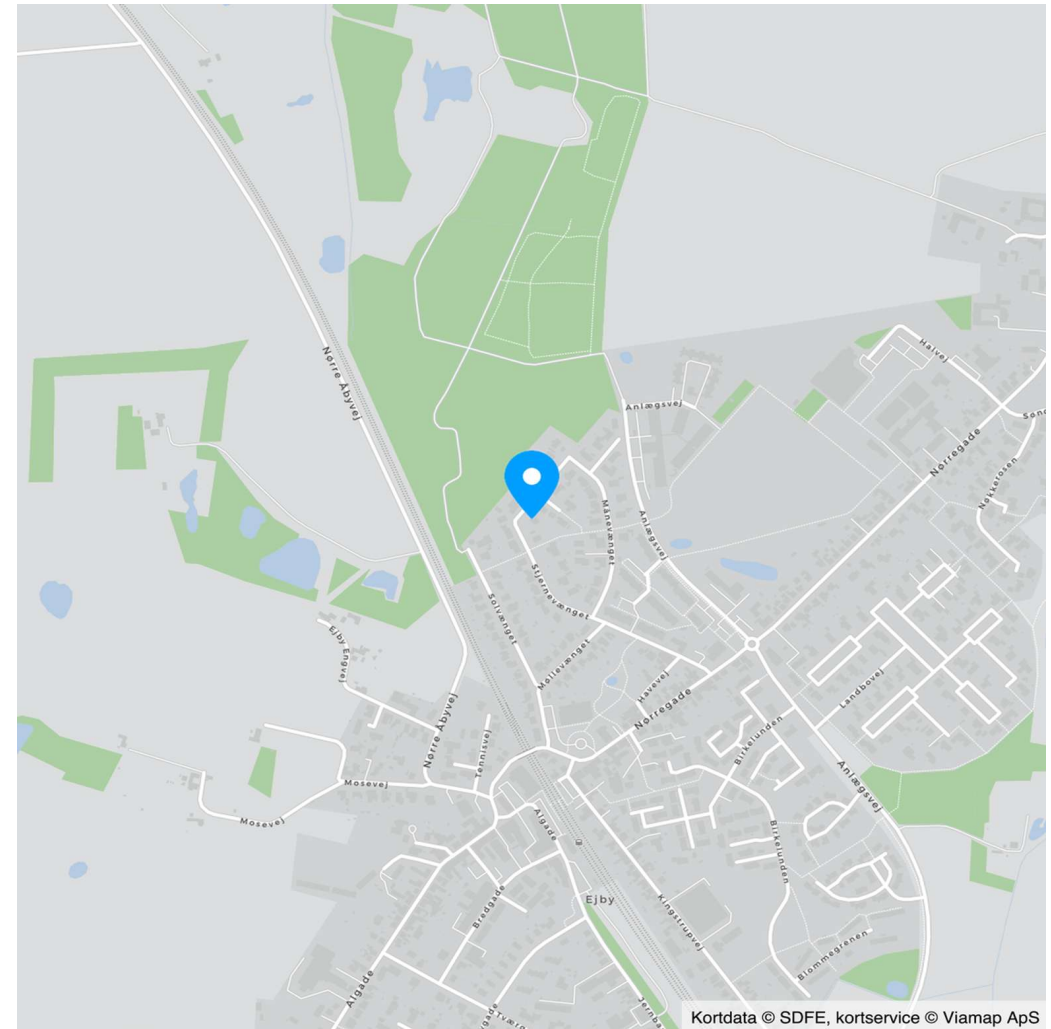




Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 02.07.2026





Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 3ia Ejby By, Ejby  
BFE-nr.: 2701176  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.151.000  
Grundværdi: 353.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 920.800  
Grundlag for grundskyld: 282.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 861 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 96 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 96 m<sup>2</sup>  
Carport: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 05.08.1975 - Dok om oversigt mv  
- Nr. 2: 05.08.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
- Nr. 3: 29.12.1975 - Dok om pligt for købere og senere ejere til underskrift af dok.vedr.byggemodning mv  
- Nr. 4: 14.04.1987 - Dok om fjernvarme/anlæg mv -  
- Nr. 5: 25.08.1999 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan B.07.06 - Stjernevænget

**Anvendelsesbegrænsninger**

Fredningsstatus:  
Bevaringsværdi: Ingen

Spildevandsplan:  
Ja

Varmeforsyning:  
Fjernvarme

Tilbehør:

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

Emhætte mrk. Thermex. Ovn mrk. Siemens. Opvaskemaskine mrk. Siemens. Køleskab mrk. Siemens. Induktionskogeplade mrk. Siemens. Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset. Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen jf. police

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

**Arealafvigelser**

Carport med udhus: Arealerne i bygningen vedr. bebygget areal, stemmer ikke overens med BBR, arealerne er større/mindre end angivet. BBR's arealer er bibeholdt i tilstandsrapporten, da et kvalificeret skøn over de reelle arealer ikke er muligt uden egentlig opmåling.

Skur: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 17.780 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmeforbrug 2025: 12.716,35

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.696	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	1.920	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation, 2026	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	1.413.517
Husforsikring	kr.	5.635	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.608			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.636 md. / 91.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.100 md. / 73.201 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: 01.06.2026

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: 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: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 529-2473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.384

Dato: 02.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 999.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 301.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.