



REAL

Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	96
Kontantpris	1.465.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.394	Grund m2	861
Byggear	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **529-2473**

RealMæglerne Middelfart

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

Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Flot istandsat og med masser af plads.

192m² 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. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 31.01.2026



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

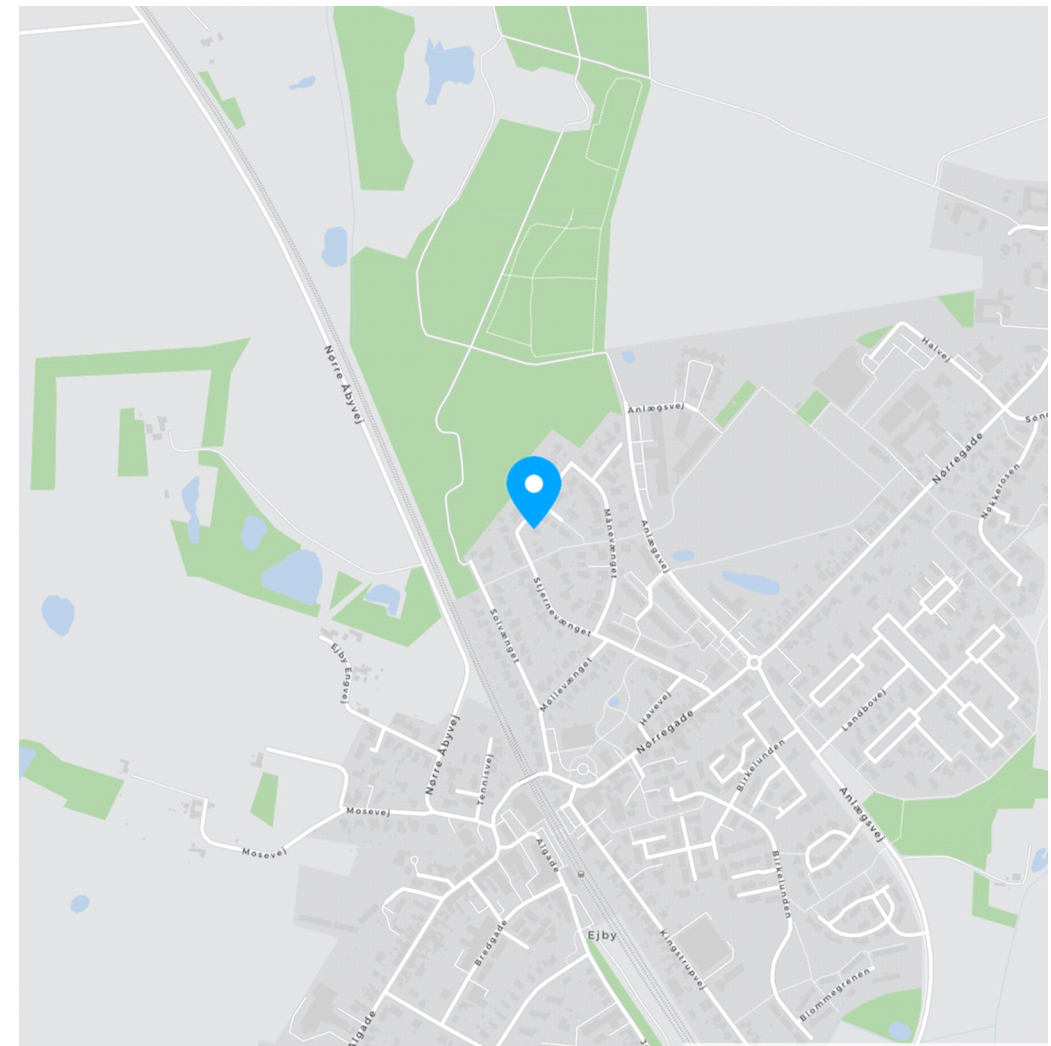
Dato: 31.01.2026



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 31.01.2026





Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	3 ia Ejby By, Ejby
BFE-nr.:	2701176
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	861 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	96 m ²
Carport:	24 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023
B.07.06

Lokalplan:

Nej

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi: Ingen

Spildevandsplan:

Ja

Varmeforsyning:

Fjernvarme

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.08.1975 lbnr. 7544-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 40_E_632
Nr. 2 lyst d. 05.08.1975 lbnr. 7543-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Filnavn: 40_E_632
Nr. 3 lyst d. 29.12.1975 lbnr. 14247-40 Tillægstekst Dok om pligt for købere og senere ejere til underskrift af dok.vedr.byggemodning mv
Nr. 4 lyst d. 14.04.1987 lbnr. 3660-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 40_V_530
Nr. 5 lyst d. 25.08.1999 lbnr. 15751-40 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 40_E_535
Nr. 1 lyst d. 05.08.1975 lbnr. 7544-40 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 40_E_632
Nr. 2 lyst d. 05.08.1975 lbnr. 7543-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Filnavn: 40_E_632
Nr. 3 lyst d. 29.12.1975 lbnr. 14247-40 Tillægstekst Dok om pligt for købere og senere ejere til underskrift af dok.vedr.byggemodning mv
Nr. 4 lyst d. 14.04.1987 lbnr. 3660-40 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 40_V_530
Nr. 5 lyst d. 25.08.1999 lbnr. 15751-40 Tillægstekst Dok om



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.096.000

Grundværdi: Kr. 297.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt 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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på:

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.

Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 17.780,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årlige varmekonsum: Ca 12.000 kr. iflg. sælger.

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og
rødt 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. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.696	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.465.000
Grundskyld	kr.	1.920	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	5.635	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.650
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.485.942
Rottebekæmpelse	kr.	119			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

16.731

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.892 md./ 94.708 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.414 md./ 76.967 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: 31.01.2026
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.



Adresse: Stjernevænget 31, Ejby, 5592 Ejby
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 529-2473
Ejerudgift/md.: kr. 1.394

Dato: 31.01.2026

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

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.