



REAL

Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	198
Kontant	3.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.348	Grund m ²	800
Byggeår	2009	Energimærke	B +

Sagsnr. **73701075**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Salgsopstilling

Formulærens 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: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026



Udsigtvilla i naturskønne Østerby

Denne enestående villa beliggende i det eftertragtede Østerby tilbyder en uovertruffen livsstil med en fantastisk kig til Vejle Fjord. Med sine rummelige 198 kvadratmeter fordelt på to etager er denne bolig den perfekte kombination af komfort og elegance. Første sal byder på et moderne køkkenalrum, der åbner sig mod en lys opholdsstue med direkte adgang til en skøn udsigtsterrasse. Herfra kan man nyde de betagende omgivelser året rundt.

Villaens Master Bedroom er udstyret med eget badeværelse, hvilket sikrer maksimalt privatliv og komfort. I stueetagen finder du et lyst bryggers samt flere gode værelser, som alle har terrassedøre, der giver nem adgang til haven. Et ekstra badeværelse gør denne etage ideel for både gæster og familiemedlemmer.

Ejendommen er helt indflytningsklar og let moderniseret for at matche nutidens standarder uden at gå på kompromis med den oprindelige charme. Med højt til loftet og kvalitetsmaterialer gennem hele huset får du her en boligoplevelse ud over det sædvanlige midt i Trelde/Østerbys naturskønne omgivelser.

Udenfor venter en velanlagt have, komplet med muret værksted/depotrum, cykelparkering samt tørreplads og dobbelt parkeringsplads – alt hvad man behøver for at nyde udelivet året rundt. Beliggenheden i et roligt kvarter på lukket vænge giver nem adgang til både Trelde Næs' smukke natur mod øst og Randsfjord mod vest.

Området omkring ejendommen er ideelt for familier; børnehaven og skolen ligger blot 1,2 km væk ad sikre cykelstier næsten hele vejen dertil. Indkøbsmuligheder findes indenfor kort afstand på 2,2 km mens gymnasiet ligger kun 6,6 km fra døren – alt sammen, der let nås via bybussen som stopper lige foran huset eller cykelstien ind til Fredericia centrum.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

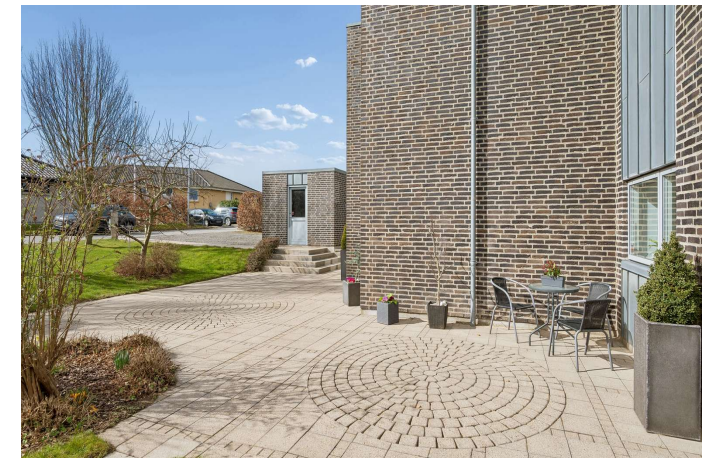
Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen



Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

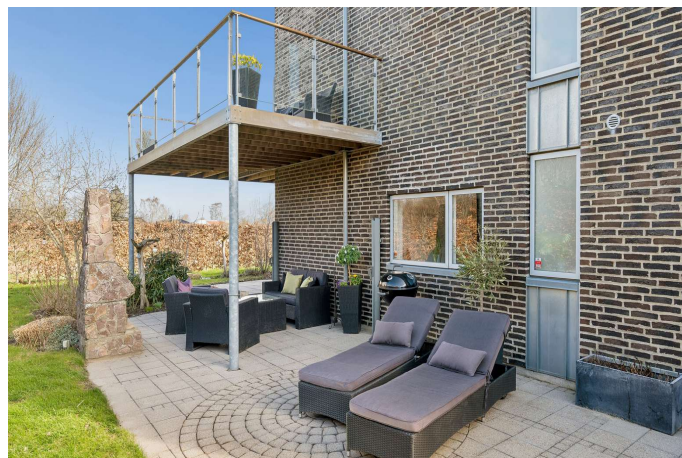
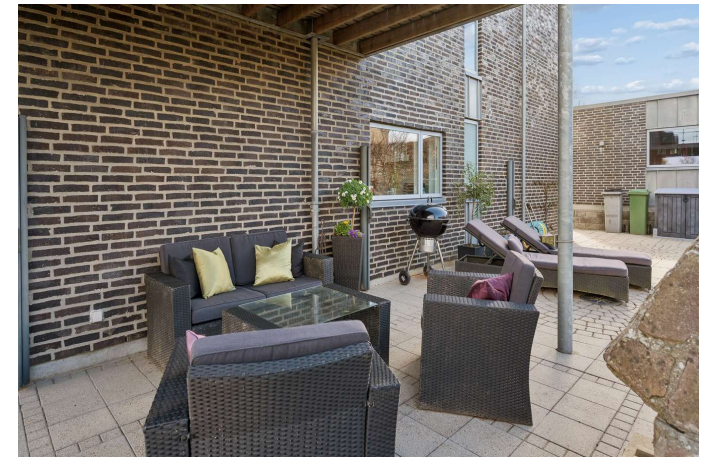
Dato: 10.06.2026



Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026





Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026

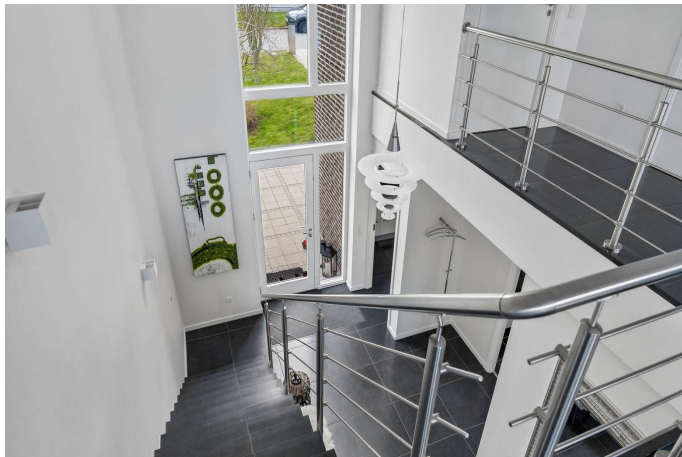




Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

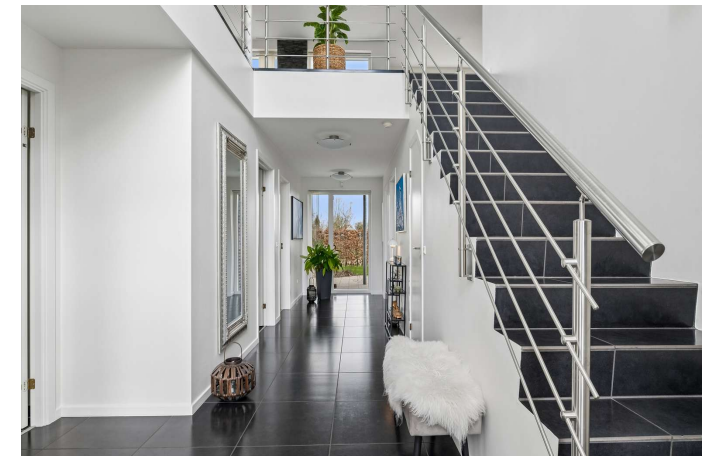
Dato: 10.06.2026



Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026





Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

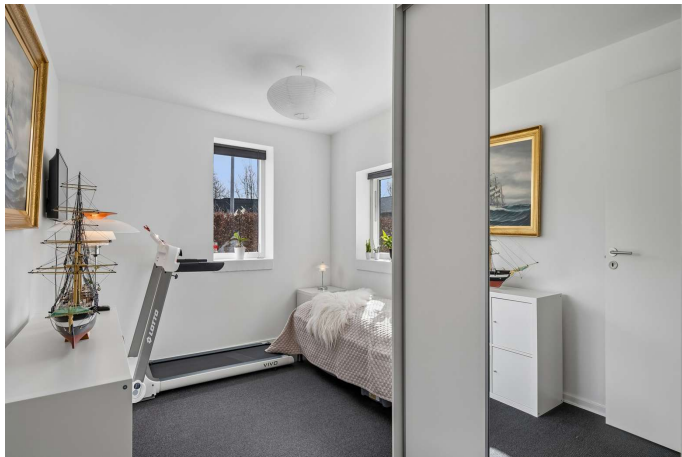
Dato: 10.06.2026



Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026





Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026

REAL



REAL



REAL



Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 8bb Trelde, Fredericia Jorder
BFE-nr.: 10235870
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2009

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 198 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 16 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.254.000
Grundværdi: 675.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.603.200
Grundlag for grundskyld: 540.000

* 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: 21.08.2013 - Deklaration om vejret m.v.

Planer

Kommuneplan T.B.8A - Boligområde ved Fjordalléen
Lokalplan LP281 - Boligområde vest for Østerby, etape 2

Tilbehør:

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

Ovn, Emhætte, Køleskab, Fryser, Kogeplade, Vaskemaskine, Tørretumbler, Opvaskemaskine, Lamelgardiner (Stue, alrum + 2 værelser), Lader til el-bil (11 KW – 16 amp.), Robotplæneklipper kan indgå i handlen efter nærmere aftale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police - 1300218

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptstillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptstillingens udarbejdelse. De anførte ejerudgifter vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld er derfor estimerede og kan ændre sig ved Vurderingsstyrelsens endelige fastsættelse af vurdering og beskatningsgrundlag.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.441 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Eventuelle ændringer i ejendommens forhold, herunder men ikke begrænset til BBR-oplysninger, grundareal, planforhold, offentlige registreringer eller øvrige forhold, kan få betydning for den endelige vurdering og beskatning.

Såfremt de endelige vurderinger og beskatningsgrundlag afviger fra de i salgsoptstillingen anførte, kan dette medføre ændringer i de beregnede ejerudgifter. Eventuelle afvigelser – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende vurderingsforhold, beskatningsgrundlag og de heraf afledte økonomiske konsekvenser.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
 Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.276	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	7.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Rottebekæmpelse	kr.	147	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Renovation	kr.	3.896	I alt	kr.	3.930.285
Villa forsikring	kr.	3.834			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.173		

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.167 md. / 254.001 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.964 md. / 203.567 år v/26,38 %

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: Enggårdsparken 2, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 73701075
Ejerudgift/md.: kr. 2.348

Dato: 10.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.775.000
Nr. 3: hovedstol kr. 165.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk
Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: dkh@mailreal.dk
Luna Andersen Salg & Backoffice |Mail: la@mailreal.dk