



REAL

Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	1.075.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.899	Grund m ²	617
Byggeår/ombygget	1932/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1050**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

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: Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 713-1050
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 24.07.2026



Ejendom på 173 etagemeter med naturskøn beliggenhed

Velkommen til Egeskov Bygade 45. Her får I en ejendom med udsigt over åbne marker med en god placering i Egeskov, tæt på naturen til gode gåture. Villaen ligger med kort afstand til den hyggelige by, hvor der er indkøbsmuligheder samt kort afstand til både Bøgeskov Skole og børnehave.

Egeskov er en mindre by i udkanten af Fredericia og har ca. 700 indbyggere. Byen er beliggende nær Rands Fjord, som er omgivet af den smukkeste natur og byen ligger kun en kilometer vest for Bøgeskov og seks kilometer nord for Fredericia. Kendetegnet for byen er det gode lokalsamfund, samt kort afstand til de større byer, samt noget af Danmarks smukkeste natur.

Ejendommen har en rummelig indretning, hvor I træder ind i en entré der giver adgang til et nyere badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Videre fra entréen kommer I til et lyst køkken med spiseplads, stor rummelig stue med udsigt over de åbne marker. Herfra er der adgang til et fint værelse, en stor udestue samt til mindre gang med trappe til 1. sal.

1. salen byder på et stort repos med mulighed for at have kontor eller lave et ekstra værelse. Derudover er der et dejligt stort soveværelse.

Til ejendommen hører en kælder, denne har man indgang til ude fra den haven. Haven har god plads, og med mulighed for en masse forskellige solkroge, samtidig med at man kan være ugeneret.

Desuden får I en stor carport med plads til både bil og cykler.

Er I interesseret i en rummelig bolig med en dejlig naturskøn beliggenhed, så er det her boligen som I skal bestille en fremvisning på.

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.

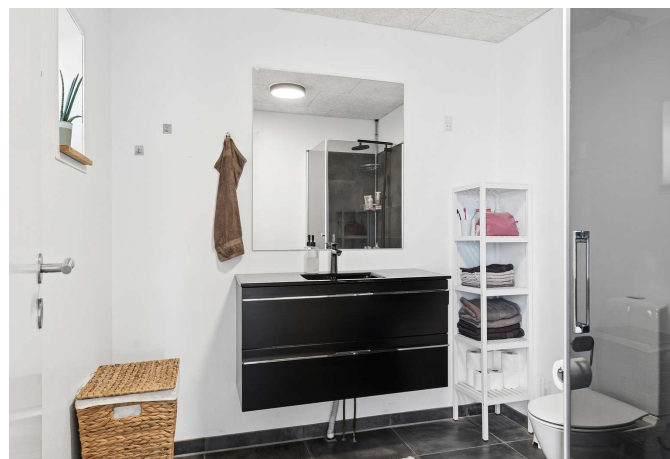
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 713-1050
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 24.07.2026



Adresse: Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.075.000

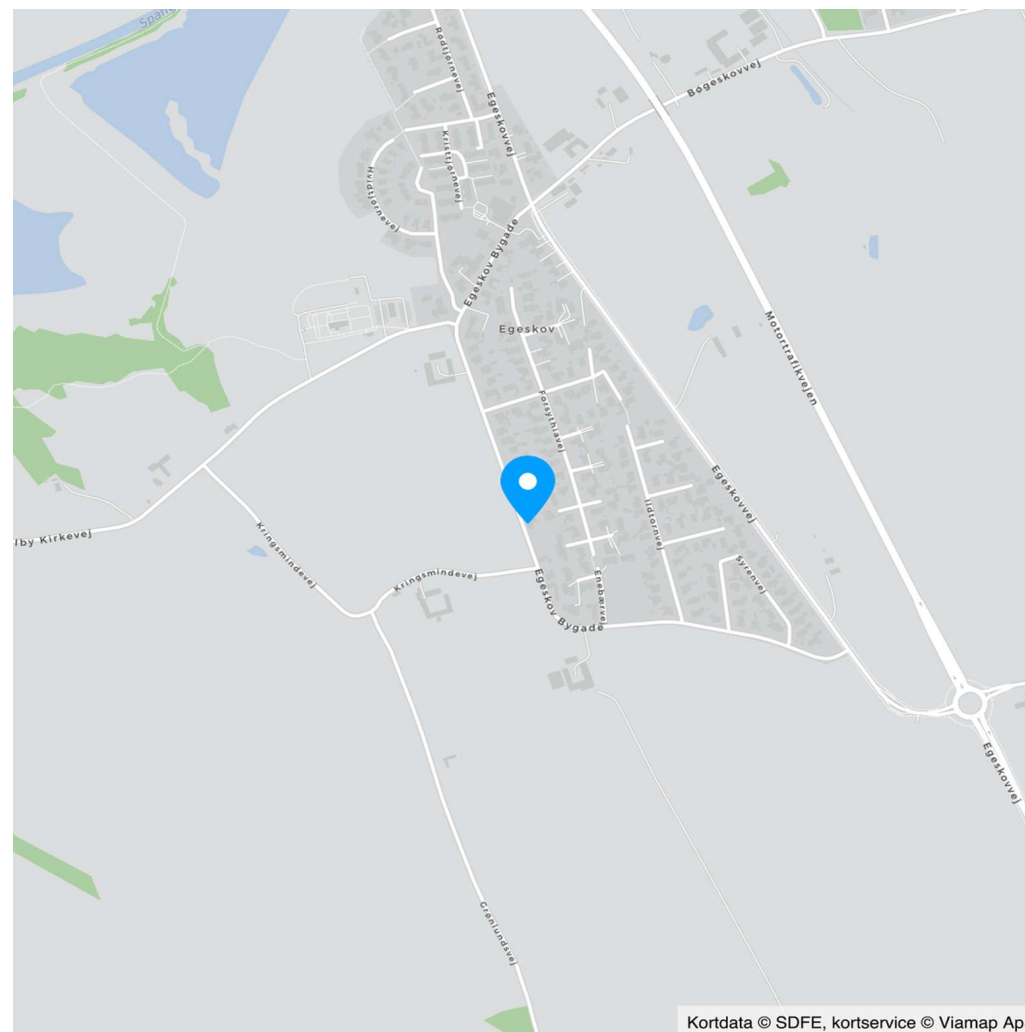
Sagsnr.: 713-1050
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 24.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 713-1050
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 24.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	7t Egeskov, Fredericia Jorder
BFE-nr.:	5673798
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1932/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.519.000
Grundværdi:	498.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.215.200
Grundlag for grundskyld:	398.400

Arealer**

Grundareal:	617 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	15 m ²
Udhus:	16 m ²
Carport:	20 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 17.02.1981 - Lokalplan nr. 36

Planer

Kommuneplan T.B.2 - Boligområde mellem Egeskov Bygade og Egeskovvej
Lokalplan LP36 - Område i Egeskov

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 713-1050
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 24.07.2026

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:
Se forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 20 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023

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

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 16.268,82 kr.

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 salgsoptillingens 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Salgsoptilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at arealet på beboelse afviger fra BBR, jf. tilstandsrapporten.



Adresse: Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 713-1050
 Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 24.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.198	Kontantpris	kr.	1.075.000
Grundskyld	kr.	5.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
Renovation	kr.	3.592	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	159	I alt	kr.	1.090.850
Husforsikring	kr.	7.661			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.789			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.920 md. / 71.045 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.743 md. / 56.920 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: 09.07.2026

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: Egeskov Bygade 45, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 713-1050
Ejerudgift/md.: kr. 1.899

Dato: 24.07.2026

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 afgiftspantebreve 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. 808.000
Nr. 3: hovedstol kr. 171.000

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne Fredericia

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et lokalt og dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Fredericia og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.