

REAL



Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.372	Grund m ²	721
Byggeår	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **713-0999**

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: Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0999
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 20.06.2026



Nyopført ejendom i Vestbyen tæt på Fuglsang Skoven

Det er et hus med mange kvaliteter, der venter de nye ejere af denne skønne ejendom, som er opført i 2022. Bliver det jer, kan I se frem til en villa, der ikke bare fremstår indflytningsklar, men også med fokus på flot finish og lækre detaljer. Med et samlet bebygget areal på hele 227 m2 byder boligen på god plads til den store børnefamilie med sine 4 værelser og 2 badeværelser og selvfølgelig med gulvvarme i hele huset.

Ejendommen er beliggende i det eftertragtede nyere boligkvarter på lukket vænge i Vestbyen af Fredericia - med Fuglsang Skoven blot et stenkast væk. Endvidere ligger man i kort afstand til alle hverdagens fornødenheder - samt ca. 5 minutters kørsel til motorvejsnettet.

Ejendommen fremstår logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser og hjerterummet i huset afspejles i det store centrale køkken/alrum med udgang til husets terrasse med plads til hele familien.

Ejendommen indeholder: Indgang til huset via det store klinkebelagt bryggers med plads til vaskefaciliteter, håndvask samt masser af skabsplads. Fordeler gang til 3 store værelser med centralt badeværelse med bruseniche.

Fra gangen træder man ind i huset store køkken/alrum i kip der giver en skøn rummelighed og har plads til hele familien. Fra alrummet er der udgang til haven og terrassen. Fra alrummet ligger den store stue med masser af lysindfald af de mange vinduespartier og i forlængelse af stuen har man soveværelset med eget badeværelse.

Afslutningsvis kan nævnes garagen med el-port samt et isoleret skur på 17 m2. Hele haven ses primært med græsplæne.

Skulle ovenstående have vakt din interesse så kontakt RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70 for en fremvisning af denne skønne og indflytningsklare ejendom.

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: Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0999
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 20.06.2026





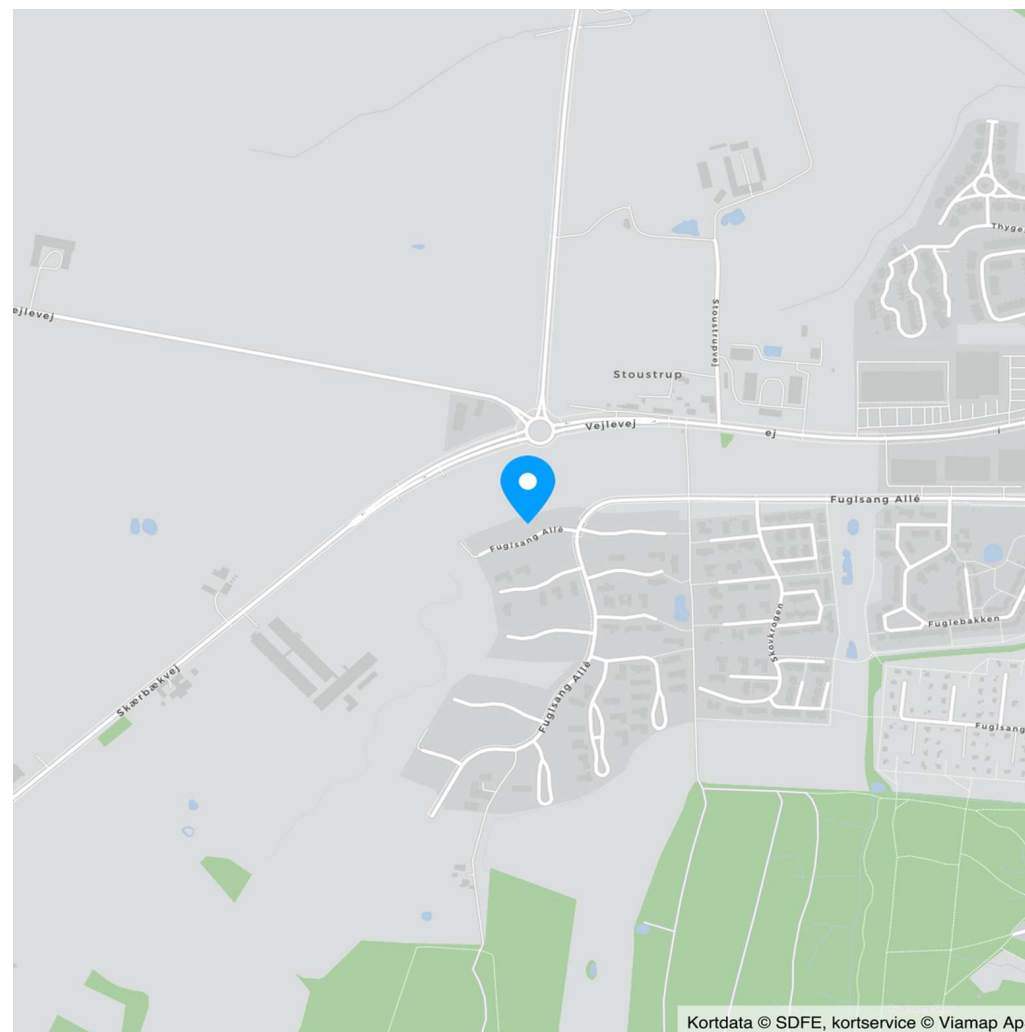
Adresse: Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0999
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 20.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0999
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Villa, 1 fam.
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 4ca Stovstrup, Fredericia Jorder
BFE-nr.: 100421128
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.078.000
Grundværdi: 616.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.462.400
Grundlag for grundskyld: 492.800

Arealer**

Grundareal: 721 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 17 m²
Indbygget carport: 40 m²

** 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: 24.08.2020 - Servitut om pligt til medlemskab af grundejerforening mv.
- Nr. 1: 24.08.2020 - Bilag, kort

Planer

Kommuneplan V.B.5 - Boligområde, Skovkrogen og Stoustrup Skovvej
Lokalplan LP 343 - Boligområde Fuglsang Vest

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: Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0999
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der gøres opmærksom på, at sælger har fravalgt husforsikring.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringssselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.700 Forbrug: 19 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022

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

Sælgers reelle varmekonsum i perioden 01-01-2025 til 31-12-2025 udgjorde 6.320,04 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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0999
 Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 20.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.558	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.406	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Husforsikring, anslået	kr.	3.700	I alt	kr.	3.526.644
Renovation 2026	kr.	3.594	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.		
Grundejerforening	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.470			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.228 md. / 182.741 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: Fuglsang Allé 54, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 713-0999
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 20.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Fuglsang Vest
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure-

net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

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.