

REAL



Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.863	Grund m ²	1.154
Byggeår	2004	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1034**

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: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



INDFLYTNINGSKLAR ETPLANSVILLA I BREDSTRUP TÆT PÅ ELBODALEN

Her er villaen for jer, der drømmer om den skønneste beliggenhed tæt på Elbodalen i hyggelige Bredstrup. Ejendommen fremstår indflytningsklar og er en gennemført bolig beliggende i rolige og børnevenlige omgivelser. Her får man nemlig en virkelig velindrettet villa, i gåafstand fra skole og idrætshal, tæt på skønne naturområder og bare ti minutters kørsel fra Fredericia midtby.

Villaen er opført i 2004 af Preben Jørgensen Huse og alt er utrolig velholdt og fremstår i flot og indflytningsklar stand med en gennemtænkt planløsning med en lys og moderne indretning, der falder i de flestes smag.

Ejendommen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser. Det bebyggede areal på 146 kvadratmeter er godt udnyttet og der er gulvvarme i bryggers, gang samt badeværelse. Der er i 2020 udskiftet ny bordplade i køkken til en flot sort skiffer bordplade samt er taget på huset renset og malet i 2022.

Ejendommen indeholder: Klinkebelagt bryggers med plads til vaskefaciliteter samt godt med skabsplads. Fra bryggerset træder man videre ind i det store køkken/alrum i åben forbindelse til tuen, som uden tvivl er huset hjerterum. Her er masser af plads til familien samt i gode venners lag. Fra køkken/alrummet er der direkte adgang til overdækket terrasse, hvor man kan sidde helt ugeneret. Endvidere klinkebelagt entré med tilstødende soveværelse samt stort badeværelse og endnu et værelse, som i dag ses kombineret som gæsteværelse/kontor.

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

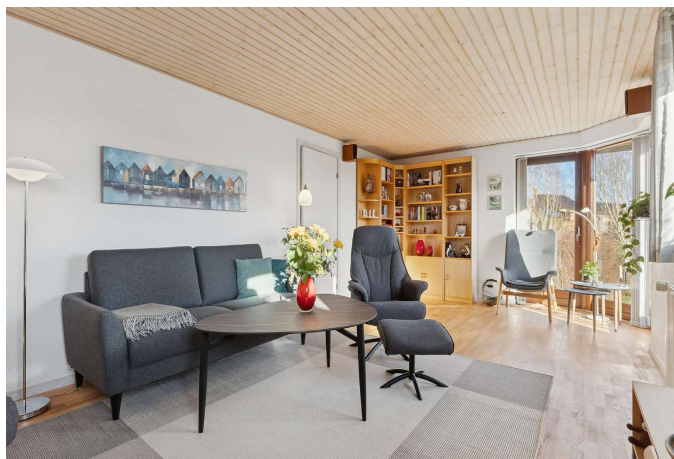
Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Stue



Stue



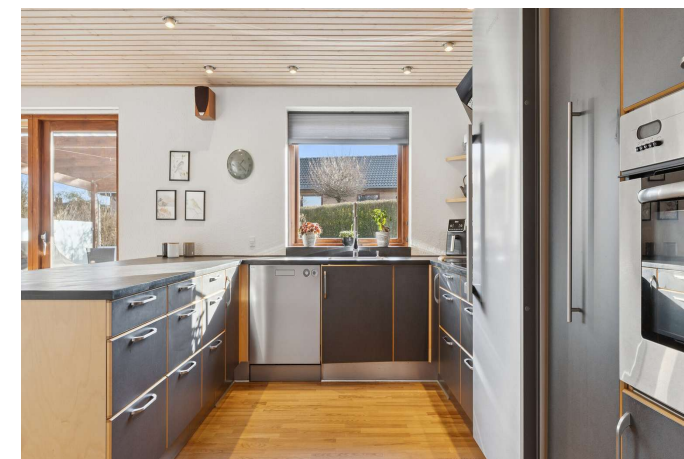
Spisestue



Spisestue



Bryggers



Køkken

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Badeværelse



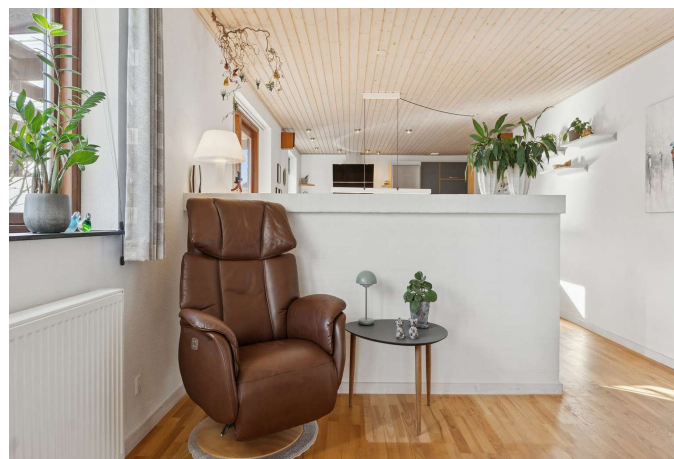
Soveværelse



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Stue



Kontor



Badeværelse



Gang



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning uden anviser

Stueplan

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	40æ Bredstrup By, Bredstrup
BFE-nr.:	9250342
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.694.000
Grundværdi:	547.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.355.200
Grundlag for grundskyld:	437.600

Arealer**

Grundareal:	1.154 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	12 m ²
Indbygget carport:	22 m ²
Overdækket areal:	11 m ²
Udhus:	12 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: 18.09.1998 - Lokalplan nr. 156 for et boligområde ved Ågade, Bredstrup.
- Nr. 2: 20.04.2004 - Dok. om bebyggelse, forbud mod yderl. udstykning, pligt til medlemskab af fjernvarme m.v. Prior, forud for al pantegæld

Planer

Kommuneplan H.B.8 - Boligområde ved Ellegårdsparken
Lokalplan LP156 - Boligområde ved Ågade, Bredstrup - Ellegårdsparken

Tilbehør:

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

, Ovn (Bosch, 2004, pyrolyse), Kogeplade (Witt, 2019), Emhætte (Witt, 2019), Opvaskemaskine (Asko, 2019), Køleskab (Liebherr, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers reelle varmemeforbrug for 2025 udgjorde 8.765,14 kr.

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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.

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.

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.



Adresse: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.912	Kontantpris	kr. 1.795.000
Grundskyld	kr.	5.689	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.650
Rottebekæmpelse	kr.	169	I alt	kr. 1.807.650
Husforsikring	kr.	3.997	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.	
Renovation	kr.	3.594		
Grundejerforening	kr.	2.000		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.360		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.867 md. / 118.400 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.907 md. / 94.881 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ellegårdsparken 22, Bredstrup, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 713-1034
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 27.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Ellegårdsparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.