



REAL

Egeskovvej 91, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	1.975.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.634	Grund m ²	1.016
Byggeår/ombygget	1920/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1033**

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: Egeskovvej 91, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 713-1033
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.04.2026



På Egeskovvej 91 i Fredericia har I nu chancen for at overtage nøglerne og blive de nye lykkelige ejere af denne dejlige villa, som er renoveret og tilmed har en fantastisk, vestvendt have med frugttræer.

I bosætter jer desuden fordelagtigt med kort gåafstand til alle hverdagens fornødenheder såsom skole, daginstitution, sportsfaciliteter, offentlig transport og indkøb. Der er heller ikke langt til centrum og voldanlægget, mens pendleren kan glæde sig over nærheden til både banegården og motorvejsnettet.

Der er foretaget en del forbedringer på ejendommen de seneste år, hvilket blandt andet tæller en førstesalsrenovering i 2014, hulmursisolering i 2015, nye vinduer i 2016, istandsættelse af køkken-alrummet i 2017, både badeværelset på 1. sal og entréen i stueplan er renoveret i 2021, ligesom stuen og spisestuens lofter og vægge har fået en større tur samt nyt badeværelse i 2024 med gulvvarme. Desuden skal det nævnes at der er lavet en del nyt el i boligen.

Der er trægulve i det meste af huset, og den gode samt familieorienterede planløsning kommer til udtryk allerede i stueplan, der består af et åbent opholdsmiljø, hvor der er forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen. Ikea-køkkenet fra 2017 er veludstyret med induktionskogezone og pyrolyseovn i ergonomisk højde, så hjemmekokken får optimale betingelser for at fremtrylle alle livretterne. Alrummet etableres med en spisesektion, mens stuen rummer komfortable møbler til afslapning foran fjernsynet. Tilstødende stuen finder I et værelse, og til slut er der et nydeligt badeværelse med brus og gulvvarme. På 1. salen gemmer sig yderligere tre lyse værelser samt endnu et badeværelse med bruseniche og gulvvarme fra 2021.

Den dybe og ugenerte vestvendte have er fantastisk, og her kan I plukke frugter fra træerne og bage snogbrød ved bålstedet. Den pragtfulde terrasse er badet i sol fra middag til solnedgang, og så ligger den i læ, da den er omkranset af garagen med hobbyrum til den ene side samt udhuset med det praktiske bryggers til den anden side.

Har denne bolig vakt jeres interesse, så kontakt os for en fremvisning på tlf. 88442070.

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: Egeskovvej 91, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 713-1033
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.04.2026



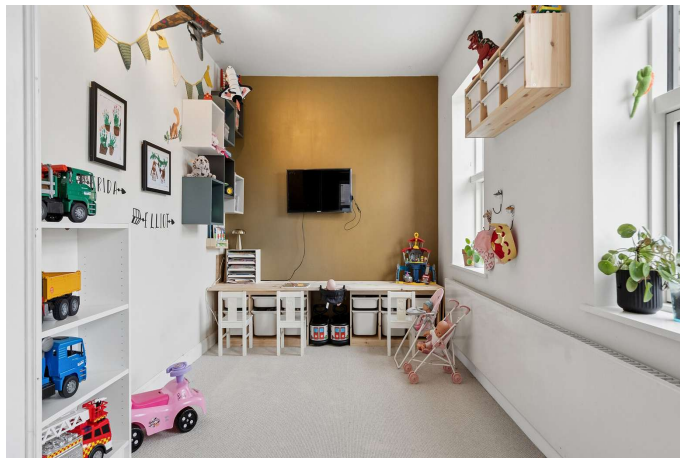
Køkken



Spisestue



Stue



Værelse



Badeværelse



Have

Adresse: Egeskovvej 91, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.975.000

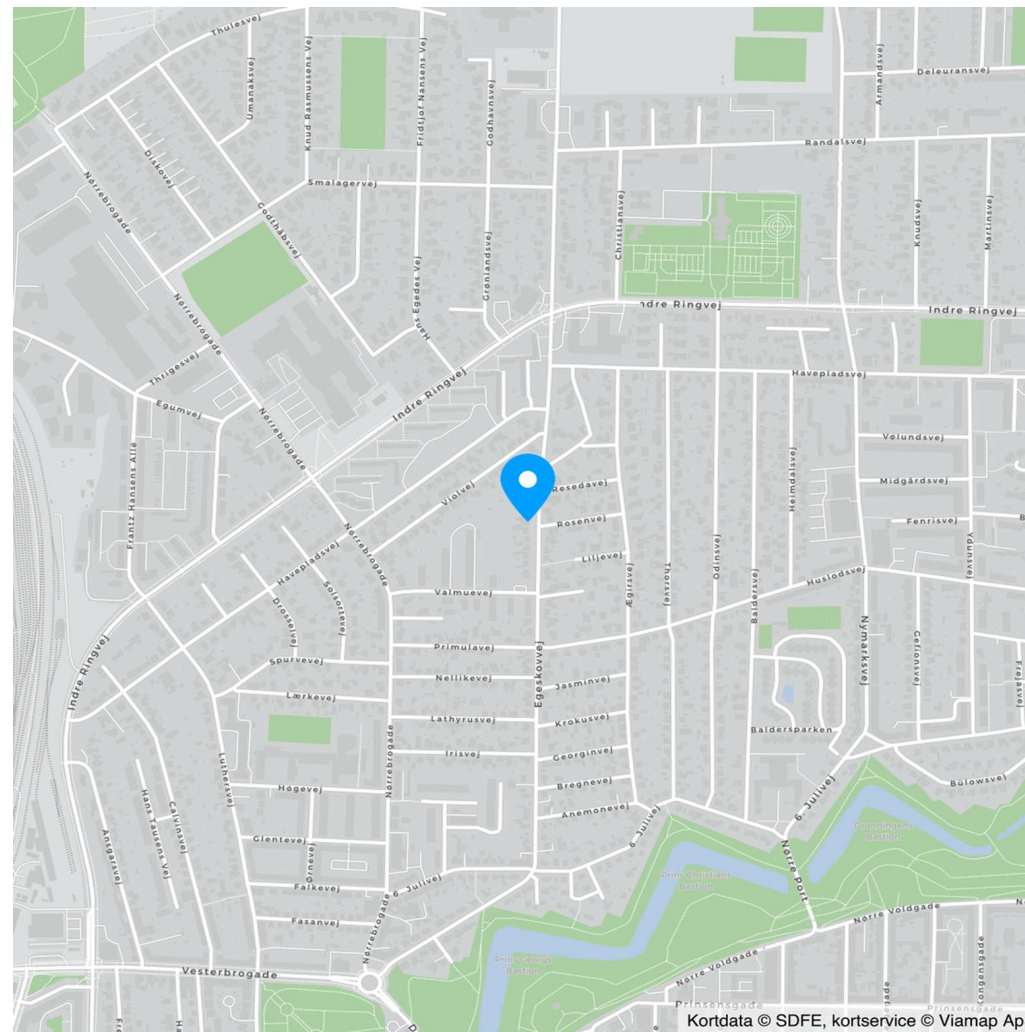
Sagsnr.: 713-1033
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Egeskovvej 91, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 713-1033
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 196a Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.: 5668471
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1920/1973

Arealer**

Grundareal: 1.016 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 21 m²
Overdækket areal: 23 m²
Garage: 18 m²
Udhus: 26 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.015.000
Grundværdi: 850.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.612.000
Grundlag for grundskyld: 680.000

** 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: 02.11.1915 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 31.10.1974 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan N.B.6 - Boligområde ved Vesterbrogade

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: Egeskovvej 91, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 713-1033
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.433 Forbrug: 469 m3 fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation::

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

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Egeskovvej 91, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 713-1033
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.221	Kontantpris	kr.	1.975.000
Grundskyld	kr.	8.840	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.750
Renovation	kr.	3.594	I alt	kr.	1.988.750
Rottebekæmpelse	kr.	152			
Husforsikring	kr.	10.800	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.607			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.780 md. / 129.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.638 md. / 103.660 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: 08.04.2026

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: Egeskovvej 91, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 713-1033
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.04.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.372.000
Nr. 4: hovedstol kr. 249.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

Jordforurening

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

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.

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.