

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 38-X0000950
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla fra 2019 med smuk markudsigt nær Vejle Fjord

På Enggårdsparken 16 i Trelde ligger denne formidable og elegante etplansvilla fra 2019. Huset er gennemført fra inderst til yderst og propfuld af lækre detaljer og gedigne materialer, og den attraktive planløsning med opdelt børne- og forældreafdeling er der heller ikke så meget som en finger at sætte på. Udsigten til markerne og den korte afstand til fjorden sætter prikken over i'et. Bemærk desuden, at villaen har energimærke A2015.

De lyse mursten får selskab af et mørkt tag og sorte vinduesrammer. Æstetikken er enkel og moderne, og inden døre er huset i særklasse funktionelt. Det store opholdsrum med køkken, alrum og stue i forening er samlingspunktet, og lyset strømmer ind gennem de mange vinduer. Køkkenet er hvidt, og alrummet og stuen er nemme at indrette.

Det samlede beboelsesareal er på 150 kvadratmeter, og under samtlige gulve er der indlagt gulvvarme. I den ene ende af boligen råder I over et oplagt forældresoveværelse med eget badeværelse, mens to børneværelser kan indrettes i modsatte ende. Samme sted er der et bryggers og et badeværelse, og endelig er der et kontor.

Haven er overkommelig af størrelse, men der er samtidig rig mulighed for leg og boldspil. Terrasserne er solrige, og fra snart sagt hvor som helst er der en betagende udsigt over marklandskaberne. Ved indkørslen ses desuden en dobbeltcarport og et skur.

Området er fredeligt og stille, og i det lille lokalsamfund er der et fantastisk nabosammenhold. Det tager ikke mere end få øjeblikke at køre til Bøgeskov og Egeskov, hvor I kan tilgå alle hverdagens gøremål, herunder skole, pasningstilbud og indkøb, mens I i den modsatte retning finder store skove og smuk natur, så langt øjet rækker. Den korte afstand til Fredericia skal selvfølgelig også nævnes.

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: Anders Tønder Jespersen

Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 38-X0000950
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025



Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 38-X0000950
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025



Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 38-X0000950
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025



Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 38-X0000950
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia Kommune
Matr.nr.: 6FD Trelde, Fredericia Jorder
BFE-nr.: 100016874
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2019

Arealer*

Grundareal udgør:	784 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	198 m ²
-heraf Carport	35 m ²
-heraf Udhus	13 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Enggårdsparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.666.000,00
Grundværdi: 596.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.132.800,00
Grundlag for grundskyld: 476.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Kogeplader mærke: Ukendt

type: Køle/fryseseab mærke: Blomberg

type: Ovn mærke: Blomberg

type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg

type: Emhætte mærke: Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 38-X0000950
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringsselskabets police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.943,00 Forbrug: 18,17 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum lød i 2024 på kr. 6.596,95,-

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurenede

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 38-X0000950
 Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.877,28	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000,00
Grundskyld	kr. 6.198,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500,00
Husforsikring	kr. 4.563,00	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået	kr.	8.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 189,97	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	20.450,00
Renovation, anslået	kr. 3.896,00	I alt	kr.	3.132.700,00
Kontingent til grundejerforening	kr. 1.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.724,25			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.176 md./ 206.109 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.733 md./ 164.800 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Enggårdsparken 16, Østerby, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.095.000

 Sagsnr.: 38-X0000950
 Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 11.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	1.832.950,97	1.832.950,97	1.566.256,60	DKK	1,50	100.369,74	24,75	6,77	0			