

Salgsopstilling

Formulærens 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: Solbakken 9, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 38-X0001177
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025



Beskrivelse:

Imponerende og unik pragtvilla i Fredericia

I en lokalhistorisk bog om Fredericia fra 1997 optræder denne pragtfulde palævilla fra 1916 som et ærkeeksempel på datidens arkitektur og elegance. Den charmerende æstetik og de mange detaljer er i dag mindst lige så eftertragtede som dengang, og som ledsager til den suveræne stil har I ikke alene en velkomponeret bolig, men også en smuk have og en fremragende og privat beliggenhed med tilhørende udsigt. Stedet er for nuværende opdelt i flere boligenheder, men kan anvendes på et hav af måder, herunder også som kombineret erhverv og beboelse. Villaen egner sig desuden perfekt som et familiekollektiv.

Det er et sandt væld af arkitektoniske finesser, som allerede udefra kendetegner ejendommen. Den hvide facade med smukke gesimser, høje vinduer og kviste får selskab af et rødt tegltag fra 2009. Inde i huset er den fantastiske atmosfære nem at genfinde, og især i den store stue i stueplanet er stemningen i absolut særklasse.

Med et boligareal på 275 kvadratmeter er boligen særdeles rummelig. I stueplanet får stuen selskab af tre værelser, et køkken-alrum og et badeværelse, mens førstesalen er forsynet med to værelser, en stue og et køkken-alrum foruden et badeværelse og et toilet. Kælderen indeholder yderligere to værelser, et køkken-alrum og flere disponible rum og et badeværelse.

Præcis som huset er haven arrangeret med største opmærksomhed. Det har bevirket i en stil, der til fulde matcher villaens klassiske udtryk, og der er i kraft af den rigelige plads også masser af udfoldelsespotentialer. Til ejendommen hører også flere parkeringspladser og en stor garage.

Ejendommen ligger for enden af en blind vej, hvor det troner majestætisk fra sin hævede position i landskabet. Udsigten over terrænet mod syd strækker sig vidt, og skønt I her bor ugeneret, så er der korte afstande til alt, hvad I kunne tænkes at få brug for. Den gamle bykerne er ikke langt herfra, mens I også er tæt på skole, indkøb og banegård. I får med andre ord det bedste fra alle verdener, og endelig er det værd at bemærke, at motorvejsnettet er let tilgængeligt.

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: Solbakken 9, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 38-X0001177
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025



Adresse: Solbakken 9, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 38-X0001177
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025



Adresse: Solbakken 9, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 38-X0001177
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025



Sagsnr.: 38-X0001177
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Stueplan

- Værksted
- Garage (Lokale 07 CM)
- Overdækket Terrasse

1. Sal

- Altan
- Soveværelse
- Bad
- Toilet
- Gang
- Køkken
- Alrum
- Værelse
- Altan
- Stue
- Spisestue

Kæld.

- Vikt.
- Disp. Rum
- Stue
- Alrum
- Køkken
- Værelse
- Værelse
- Ent.
- Bad
- Disp. Rum

Ground Floor Plan (Bottom Left)

- Alrum
- Køkken
- Entré
- Bad
- Stue
- Værelse
- Værelse
- Værelse

Adresse: Solbakken 9, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 38-X0001177
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 38n Fredericia Private Ejendomsjorder m.fl.
BFE-nr.: 1509787 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles/øvrigt
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1916

Arealer*

Grundareal udgør:	2016 m ²
- heraf vej:	195 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	120 m ²
Udnyttet tagetage:	90 m ²
Boligareal i alt:	275 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Garage	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.8.1942 Dok om færdselsret mv, Vedr 38N
25.8.1942 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 38AY
22.5.1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 38N
19.8.2009 Dok om fjernvarmeledning mv. Vedr 38 N
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.787.000,00
Grundværdi: 939.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.229.600,00
Grundlag for grundskyld: 751.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Blomberg
type: Emhætte mærke: Wasco
type: Kogeplader mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Whirlpool
type: Opvaskemaskine mærke: ASKO
type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: LG
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Ovn mærke: AEG
type: Opvaskemaskine mærke: AEG

Version 3.5 E/SO

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solbakken 9, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 38-X0001177
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia
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.: 26.543,65 Forbrug: 124,97 GJ

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn kelder (Tidl. gildesal)

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurennet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 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.

BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på at Carport, Orangeri, Overdækning, Overdækket terrasse og Drivhus, ikke er registreret på BBR-meddelelsen. Ovenstående forhold er medtaget i prisfastsættelsen. Hvis køber ønsker en ændring af BBR, gør vi opmærksom på at dette kan ske efter endelig handel.

Optaget vej/sti

På matriklerne 38ay og 38n er der henholdsvis udlagt 45 m² og 150 m² til vejareal jf. matrikelkortet.

Tofamiliehus

Køber gøres opmærksom på at ejendommen er registreret på BBR som Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller tofamiliehus (Bygningens anvendelse 140). Der er i ejendommen 2 enheder, en stuelejlighed og en førstesalslejlighed samt kelder.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Solbakken 9, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 38-X0001177
 Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.370,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000,00
Grundskyld	kr. 9.766,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.562,00
Husforsikring	kr. 6.490,24	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået	kr.	8.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 164,37	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	23.450,00
Renovation	kr. 6.635,00	I alt	kr.	3.639.762,00
Skorstensfejning	kr. 422,79			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.849,36			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.758 md./ 237.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.798 md./ 189.573 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: 10.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Solbakken 9, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 3.595.000

 Sagsnr.: 38-X0001177
 Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 10.5.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.840.154,86	1.840.154,86	1.594.291,77	DKK	2,00	112.572,98	23,50	7,69				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.
Bevaringsværdig bygning

 Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6. Se mere på www.kulturarv.dk
Yderligere medfølgende hvidevarer

Køleskab fra Electrolux