

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: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 38-X0001040
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Fin 1960'er-villa i trygt kvarter

I finder denne nydelige etplansvilla fra 1962 midt i et roligt, familievenligt kvarter i Fredericia. Boligen er i pæn, original stand og besidder et stort potentiale. I kan se frem til at indrette fire værelser, et badeværelse, et bryggers, et køkken og en stue foruden en dejligt lys udestue, mens haven danner en dejlig ramme om udelivet. Ligeledes medfølger en integreret, muret garage med elektrisk port.

Stuen udgør boligens primære opholdsrum, hvor I får god plads til at indrette hyggelige sektioner og samle familien. Der er behagelige lysindfald i rummet, og især i den tilknyttede udestue strømmer sollyset ind gennem vældige vinduespartier. Fra udestuen tilgår I haven.

Køkkenet fremstår klassisk og med rum til en spiseplads, og herfra er der adgang til det store, praktiske bryggers. Dernæst får I fornøjelsen af et rummeligt soveværelse med indbyggede garderober samt tre regulære børneværelser og et badeværelse med muret kar og gulvvarme.

I haven, som er sydvendt, er der masser af plads til sommerens udfoldelser. Græsplænen er stor og indbyder til spil og leg, og grunden er lukket med hæk hele vejen rundt. Bemærk også drivhuset, gyngestativet og de solrige terrassemiljøer ved huset.

I bosætter jer i et fredeligt villakvarter, hvor børnefamilier trives. Det skyldes blandt andet, at der er gymnasium, gode skoler, pasningstilbud og fritidsaktiviteter i nærområdet, og I skal heller ikke bevæge jer særligt langt, før I når butiksliv og banegård i bymidten samt den skønne natur i skoven. Få skridt fra hjemmet ligger Randal Skov, hvor der er hundeskov, og på lune sommerdage cykler I til sandstranden.

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: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 38-X0001040
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

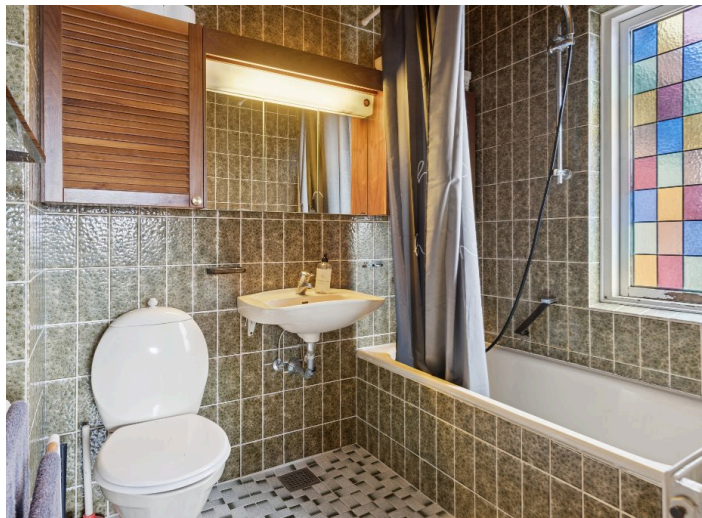
Dato: 29.4.2025



Adresse: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 38-X0001040
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

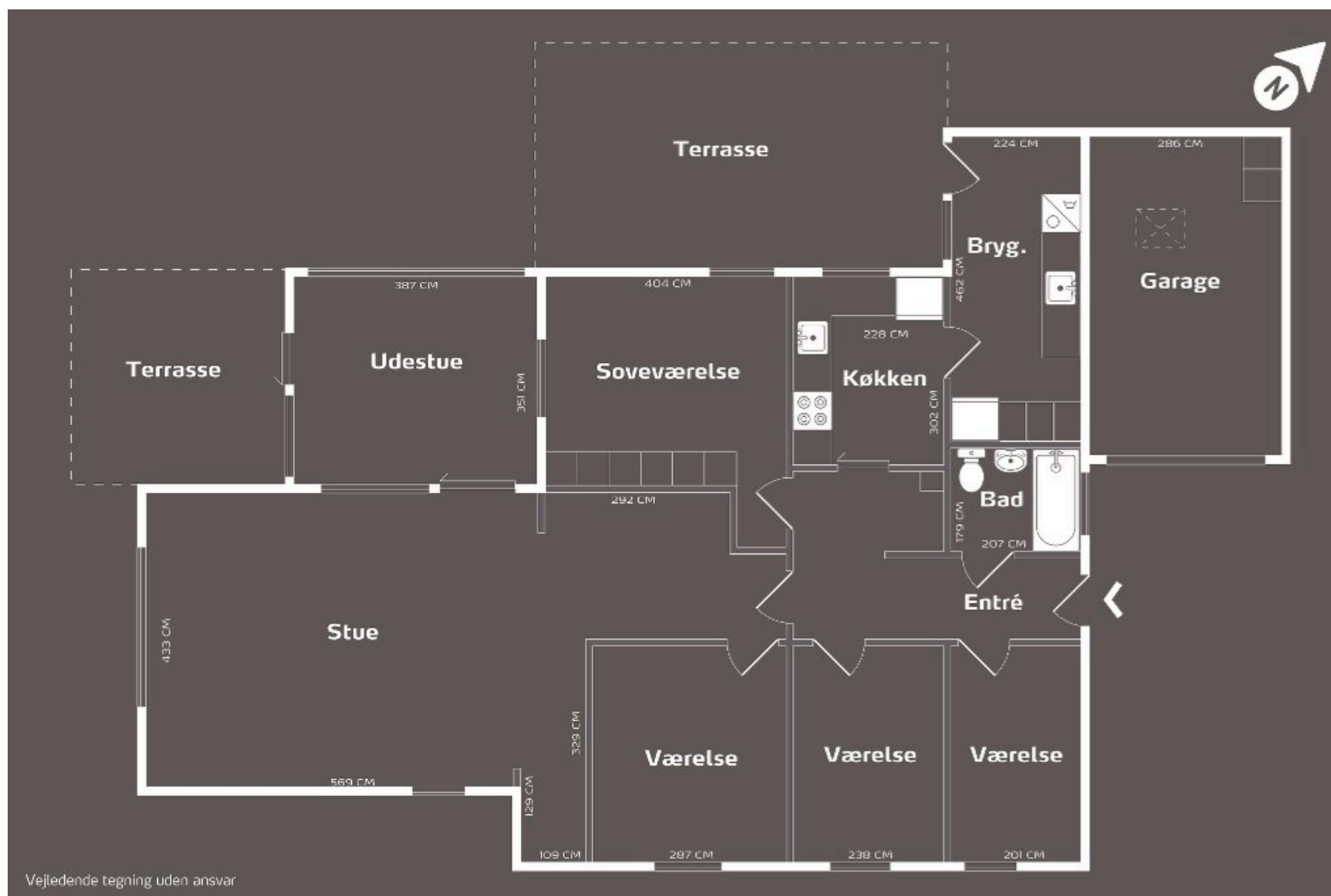
Dato: 29.4.2025



Adresse: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 38-X0001040
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 29.4.2025



Adresse: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 38-X0001040
 Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Fredericia
 Matr.nr.: 64q Fredericia Kobbeltjorder
 BFE-nr.: 5672114
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1962

Arealer*

Grundareal udgør:	780 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	146 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Garage	18 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.4.1952 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.521.000,00
 Grundværdi: 753.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.216.800,00
 Grundlag for grundskyld: 602.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Voss bemærkninger: Delvis defekt
 type: Emhætte mærke: Ukendt bemærkninger: Delvis defekt
 type: Køleskab mærke: Ukendt bemærkninger: Delvis defekt
 type: Opvaskemaskine mærke: Asko bemærkninger: Delvis defekt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 38-X0001040
Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA forsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.385,00 Forbrug: 739,9 m3 fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmemeforbrug lød i 2024 på kr. 13.148,96,-

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurenet

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.

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 drivhuset 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.

Adresse: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 38-X0001040
 Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 29.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.205,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld	kr. 7.831,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500,00
Husforsikring	kr. 3.427,62	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået	kr.	8.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 175,68	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Renovation	kr. 3.896,00	I alt	kr.	1.523.100,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.535,98			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.294 md./ 99.529 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.629 md./ 79.552 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: 29.4.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Mylius-Erichsens Vej 13, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.495.000

 Sagsnr.: 38-X0001040
 Ejerudgift/md.: kr. 1.795

Dato: 29.4.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	962.174,55	962.174,55	968.948,26	DKK	2,93	60.931,79	26,50	7,82				