

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: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 38-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Flot, velindrettet villa i Fredericia

I det eftertragtede Gudekvarter i Fredericia ligger denne indbydende villa, som nu kan blive jeres næste hjem. Her bosætter I jer i et roligt nabolag, og samtidig er der ikke mere end et par minutters gang, før I når til midtbyen. Huset har 110 m² i stueplan, som byder på et køkken og en stue ud i ét, mens der også er en udestue, fire værelser og et badeværelse. Dertil venter yderligere 53 m² i den anvendelige kælder med et vaskerum og gode disponible rum.

Jeres kommende hjem er i flot stand med blandt andet renovering af et værelse og af køkkenet i 2016, ligesom der i perioden 2018 til 2019 er udskiftet vinduer i boligen. Derudover har I udenfor glæde af en træterrasse, der blev etableret for bare to år siden. Endelig er alle hårde hvidevarer i køkkenet, på nær opvaskemaskinen, udskiftet i 2024.

Indenfor beriger IKEA-køkkenet med rigeligt opbevaringsplads, og i stuen er der rum til spisebordet og sofagruppen. Videre har I udestuen, som har gulvvarme og er isoleret i både gulv og loft. Dertil venter de fire værelser og badeværelset, mens kælderen gemmer på flere brugsformål. Sælger har blandt andet benyttet det ene rum hernede til walk-in-closet.

Udenfor får I fornøjelsen af skønne terrasser, hvoraf den ene tilmed er overdækket, så I kan sidde ude i de sene timer. Haven er anlagt i en let og vedligeholdelsesnem stil, og der er tilmed ledning i jorden, så I nemt kan tilslutte en robotplæneklipper. Endelig er det også værd at bemærke den dobbelte garage.

Beliggenheden er ideel for jer, der drømmer om en fredelig adresse, som samtidig placerer jer tæt på hverdagens faciliteter og byens tilbud. Der er mindre end 700 meter til både skole, daginstitution og indkøbsmuligheder, mens pendleren også kan se frem til kort cykelafstand til Fredericia Station. I kan ligeledes let nå Voldene, der er det perfekte sted til gåturene eller løberuten, mens midtbyen med butikker og spisesteder nås efter halvanden kilometer.

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: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 38-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 8.4.2025



Adresse: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 38-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

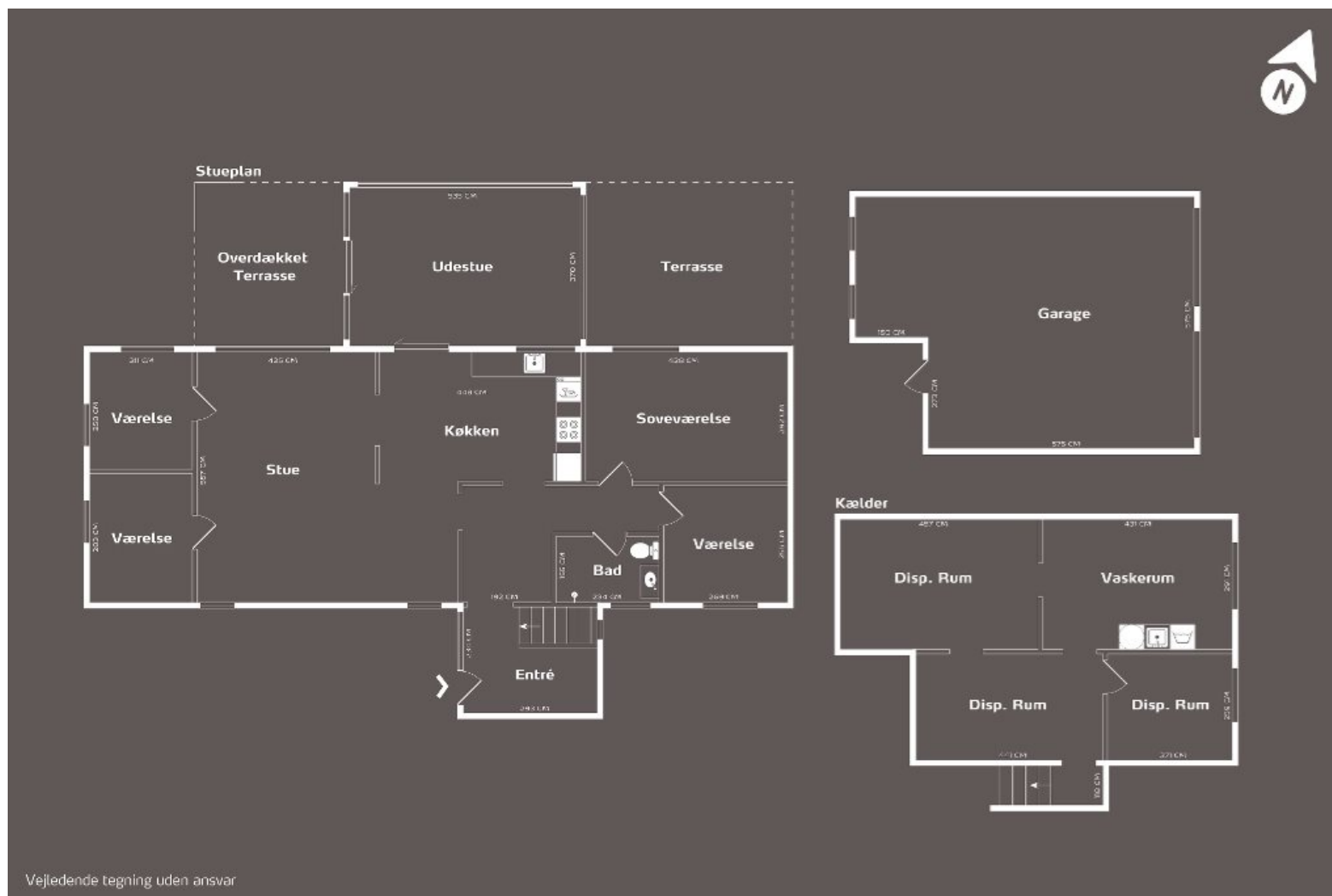
Dato: 8.4.2025



Adresse: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 38-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 8.4.2025



Adresse: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 38-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 11I Fredericia Private Ejendomsjorder
BFE-nr.: 5665621
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.534.000,00
Grundværdi: 666.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.227.200,00
Grundlag for grundskyld: 532.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	639 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	132 m ²
-heraf Udestue	22 m ²
Kælderareal:	53 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Andre bygninger:	44 m ²
-heraf Garage	44 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.5.1917 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
29.12.1932 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Wasco

type: Ovn mærke: Bosch

type: Køleskab mærke: Ikea

type: Kogeplader mærke: Siemens

type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux

Det forventes at hvidevarer i køkkenet medfølger (afventer)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 38-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.922,00 Forbrug: 80,5 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Afventer forbrug/energimærke

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 stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere foruren

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

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 den overdækkede terrasse mod vest samt den lille overdækning ved indgangspartiet mod øst, 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: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 38-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.258,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000,00
Grundskyld	kr. 6.926,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500,00
Husforsikring Anslået	kr. 5.000,00	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået	kr.	8.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 176,87	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.250,00
Renovation	kr. 3.896,00	I alt	kr.	1.925.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.257,59			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.560 md./ 126.715 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.442 md./ 101.300 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: 8.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Baldersvej 38, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.895.000

 Sagsnr.: 38-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 8.4.2025

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	1.340.410,82	1.340.410,82	1.347.220,11	DKK	4,00	90.332,92	27,75	8,97				