

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: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 38-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 1.390

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Indbydende byhus klos op ad Volden

Glæd jer til at overtage dette velgjorte byhus, som fremtræder moderniseret og fuldkommen indflytningsklart. I får fornøjelsen af 111 veldisponerede kvadratmeter med et kvalitetsbetonet interiør, mens I kan nyde udelivet i gårdhaven ganske ugeneret. Byhuset har status som ejerlejlighed. Ydermere vil I elske den korte afstand, som I får til byens tilbud og de naturskønne omgivelser på Fredericia Vold.

Stuen og køkkenet er forenet og udgør boligens primære opholdsmiljø, hvor I får rigelig plads til at samle familie og venner om stemningsfulde stunder. Takket være gennemgående lysindfald og moderne faciliteter emmer det store rum af en behagelig atmosfære. Køkkenet fra uno form fremstår topmoderne med fronter i træ og en hvid kompositbordplade.

På førstesalen tager et stort værelse imod jer, hvor tværgående loftsbjæker tilfører sjæl og charme, og hemsen giver plads til leg, hyggestunder eller måske bare opbevaring. Heroppe kan I også tilgå et stilrent badeværelse, der indbyder til velvære i hjørnebadekarret beklædt med sort mosaik.

Gårdhaven bliver jeres foretrukne tilholdssted, når sommeren står for døren. Her kan I færdes ugeneret bag plankeværket og skabe jeres helt egen oase med planteliv og lækre havemøbler. Gårdhaven leverer plads til selskabelige grillmiddage og sommerfester, ligesom I kan slappe af på egen hånd.

Jeres nye hjem er velplaceret centralt i Fredericia, og med bopæl her tilgodeses I af mange nærliggende fornødenheder. Børnene når hurtigt Kirstinebjergskolen til fods, og I kan også nemt ordne dagligvareindkøb. Der er ganske få skridt til naturskønne fornemmelser og historiske vartegn på volden, hvorefter Fredericia bymidte frister med et rigt udvalg af butikker og spisesteder.

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.

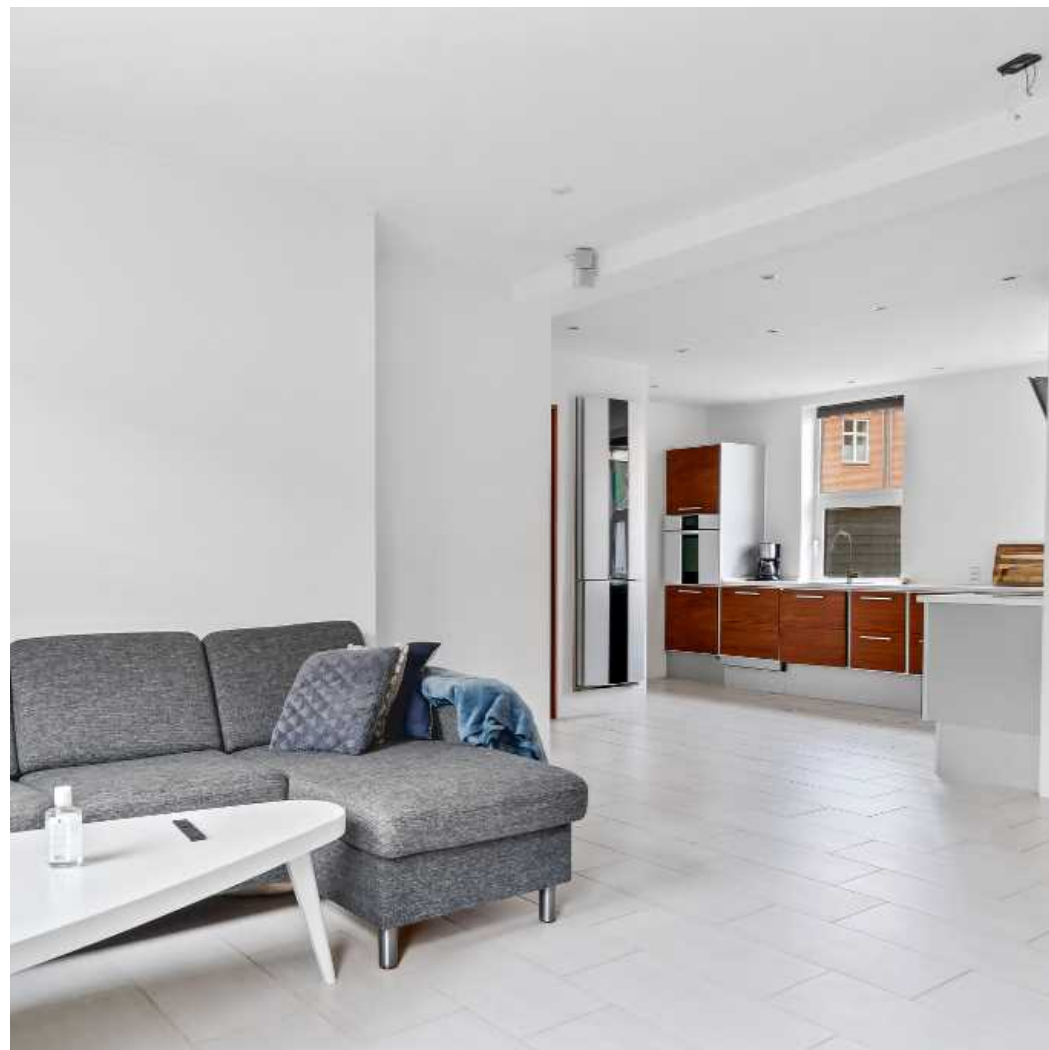
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Tønder Jespersen

Adresse: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 38-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 1.390

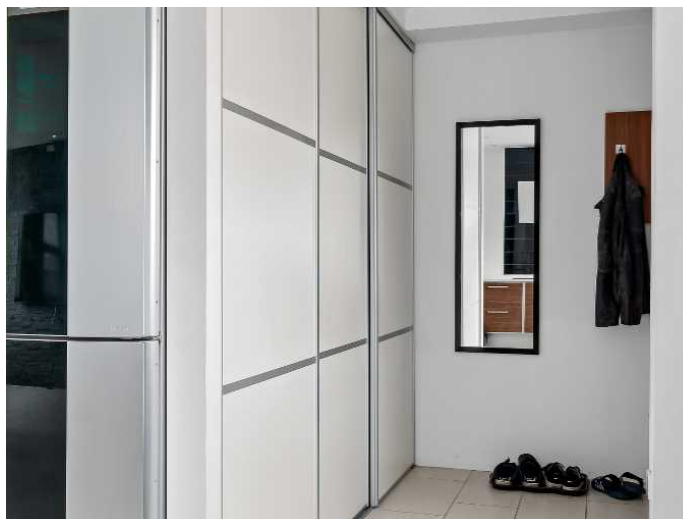
Dato: 4.4.2025



Adresse: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 38-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 1.390

Dato: 4.4.2025



Adresse: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 38-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 1.390

Dato: 4.4.2025



Adresse: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 38-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 1.390

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia Kommune
Matr.nr.: 178C Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.: 328696
Ejerl.nr. 0002
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1896 / 1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.305.000,00
Grundværdi: 485.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.044.000,00
Grundlag for grundskyld: 388.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 111 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 111 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.2.1893 Dok om fælles brandmur/gavl mv
24.8.1972 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
23.9.1985 Lokalplan nr. 51A

Servitut fra 1893 er bestilt

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: Gorenje
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Køle/Fryseskab mærke: Gorenje
type: Kogeplader mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 38-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 1.390

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Nem 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200,00 Forbrug: 16,29 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: El-gulvvarme i stueplan jf. energimærket

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der henvises til energimærket, for yderligere information om opvarmning m.m.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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 skuret mod nord ikke er registreret på BBR-meddelelsen. Køber gøres ligeledes opmærksom på at skuret derfor ikke er medtaget i prisfastsættelsen.

Arealer

Forhave samt dele af gården tilhører ikke ejerlejligheden, men Bankocenter/kommune, kontakt os for kortmateriale.

Trefor/Fredericia Spildevand

Ved ejerskifte skal der evt. bimåles på og der kan fremadrettet afregnes med naboen, hvor hovedmåleren står. Ved salg på udbudsvilkårene, vil der ikke blive krævet egenbetaling hos køber ifm. opdeling. Sælger vil da påtage sig udgiften til opdeling. Dette kunne evt. løses inden overtagelsen.

Adresse: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.595.000

 Sagsnr.: 38-X0000699
 Ejerudgift/md.: kr. 1.390

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.324,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000,00
Grundskyld	kr. 5.044,00	Omkostninger til købers rådgiver(e)	kr.	8.750,00
Fællesudgifter (Ingen forbrug kun forsikring + renovation)	kr. 6.255,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.450,00
Rottebekæmpelse 2023	kr. 60,80	I alt	kr.	1.615.200,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.684,64			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.860 md./ 106.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.082 md./ 84.986 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: 4.4.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: 6.Julivej 1B, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 38-X0000699
Ejerudgift/md.: kr. 1.390

Dato: 4.4.2025

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
Totalkredit	Anden lånetype	79.058,04	82.399,19	81.408,75	DKK	3,62	8.104,49	15,75	15.29			Nej	2.846,59
Totalkredit	Anden lånetype	1.124.747,09	1.173.966,39	1.159.855,31	DKK	3,63	112.048,58	14,75	12.07			Nej	43.826,93

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.291.000

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 476.000

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.