

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: Ågade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 949.000

Sagsnr.: 38-X0001073
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 12.6.2025



Beskrivelse:

Stor, mulighedsrig villa i Pjedsted

Midt i Trekantsområdet i det aktive lokalsamfund Pjedsted ligger denne villa, som giver familien mange muligheder, da der er hele 190 kvadratmeter at indrette. Huset er indrettet med store, gode værelser, et badeværelse, et rummeligt bryggers samt en stor stue og et køkken, der er i åben forbindelse. Køkkenet har fået skiftet gulv og loft i 2022. Udenfor er der en overskuelig, vestvendt baghave.

Stuen, alrummet og køkkenet hænger sammen, og det er et lyst og behageligt samlingspunkt for familien. Det skyldes blandt andet lysindfaldet fra både øst og vest. Rummeligheden giver jer gode muligheder for at bringe hele familien sammen på tværs af aktiviteter i de imødekommende rammer. Videre fra køkkenet ligger det store bryggers.

Alle værelserne i hjemmet har indretningsvenlige størrelser. Det største værelse har tidligere været to separate værelser, og I kommer til det via et gennemgangsværelse, hvor I kan have krearum eller kontor. I stueetagen er der derudover et badeværelse, som har fået skiftet gulvvarmen. De tre øvrige soveværelser er på førstesalen.

Haven bag huset vender væk fra vejen og er indrammet af et hegn. Det kommer ikke til at tage mange timer at holde haven pæn, da den primært består af græsplæne, og der er en træterrasse, som vender mod syd og vest.

Beliggenheden passer familien glimrende, da der i Bredsted-Pjedsted er et aktivt foreningsliv, en skole og dagtilbud, så børnene får et trygt og skønt sted at vokse op. Tæt på byen er der en skov til gåturene. Bussen mod Fredericia kører få skridt fra jeres hoveddør, hvilket forbinder jer med byen, uden at I tænder bilen. Pendleren vil desuden sætte pris på, hvor nemt det også er at komme til Vejle og Kolding.

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 Jespersen

Adresse: Ågade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 949.000

Sagsnr.: 38-X0001073
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

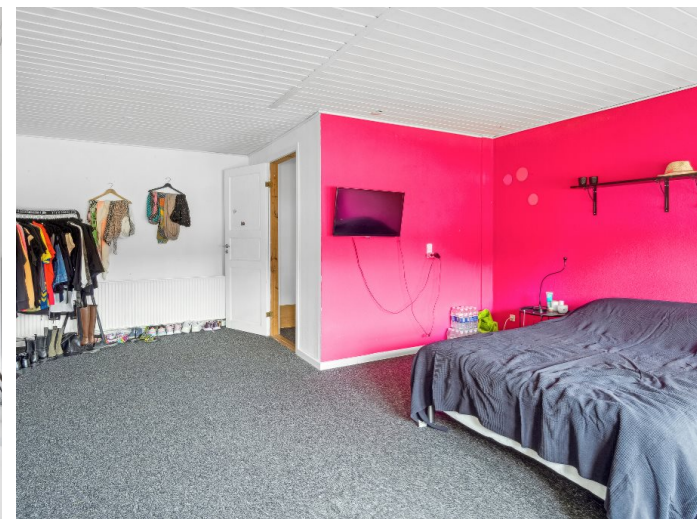
Dato: 12.6.2025



Adresse: Agade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 949.000

Sagsnr.: 38-X0001073
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 12.6.2025



Adresse: Ågade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 949.000

Sagsnr.: 38-X0001073
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 12.6.2025



Adresse: Ågade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 949.000

Sagsnr.: 38-X0001073
 Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 12.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Fredericia
 Matr.nr.: 16I Pjedsted By, Pjedsted
 BFE-nr.: 4404184
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.296.000,00
 Grundværdi: 266.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.036.800,00
 Grundlag for grundskyld: 212.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	636 m ²
- heraf vej:	185 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	163 m ²
-heraf Udhus	33 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.1.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 17.12.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld,
 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: Køleskab mærke: Siemens
 type: Komfur mærke: Gorenje
 type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
 type: Emhætte mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ågade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 949.000

Sagsnr.: 38-X0001073
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 12.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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: D

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk

Sø- og å-beskyttelseslinjer

Jf. ejendomsdatarapporten er dele af ejendommen beliggende inden for sø- og å-beskyttelseslinjer.

Privat fælles vej

Køber gøres opmærksom på, at der mod gavlen i nord er privat fælles vej. (Tæt ved trappen) Denne vej skal kunne benyttes af ejendommen med matrikelnummer 14K (Ubebygget grund), til at tilgå deres matrikel.

BBR-meddelelse

... Fortsættes på side 5

Adresse: Ågade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 949.000

Sagsnr.: 38-X0001073
 Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 12.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.287,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	949.000,00
Grundskyld	kr. 2.766,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.359,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 169,13	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået	kr.	8.750,00
Husforsikring	kr. 7.332,91	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.550,00
Renovation 2025	kr. 3.896,00	I alt	kr.	976.659,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.451,72			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.271 md./ 63.256 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.216 md./ 50.592 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: 12.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Ågade 95, Pjedsted, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 949.000

 Sagsnr.: 38-X0001073
 Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 12.6.2025

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				DKK	0			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at et rum i stueplan ikke er registreret som boligareal. Ovenstående forhold er medtaget i prisfastsættelsen. Hvis køber ønsker en ændring af BBR, gør vi opmærksom på at dette kan ske efter endelig handel.