

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: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 38-X0001193
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 25.6.2025



Beskrivelse:

Skøn familievilla i naturskønt område

Ønsker du at bo i grønne og børnevenlige omgivelser med dagligdagens fornødenheder inden for rækkevidde? Så kom og se denne hyggelige villa fra 1976 i Egeskov, hvor du får fornøjelsen af et lukket vænge, åbne vidder og en dejlig, privat have med flere solrige terrasser. Indenfor skal du se 156 m² fordelt over en gennemtænkt planløsning, der blandt andet byder på et køkken med spiseplads, tre reelle værelser og rent faktisk er tilbygningen lavet, så det er nemt at etablere et fjerde værelse ved behov.

Du vil nyde at slappe af i husets dejlige opholdsmiljø. Her får du to rummelige stuer i åben forbindelse til hinanden, som begge er gavmilde med deres kvadratmeter og hyggelige atmosfære. I tilbygningen finder du en charmerende brændeovn fra Morsø. Det udskiftede køkken fremstår stilrent og funktionelt med køleskab fra 2024 samt spiseplads.

I denne ejendom klares hverdagens rutiner nemt, da den både rummer et bryggers, et gæstetoilet fra 2020 og et badeværelse fra 2008. Herudover får du to gode værelser, hvoraf det ene har udgang til terrassen, samt et soveværelse, der blev renoveret i 2022. Har du brug for mere albuenum og dermed et fjerde værelse, kan dette sagtens etableres.

Den 805 m² store grund byder på en carport med skur, en delvist overdækket terrasse samt flere vestvendte terrasser, hvor du kan nyde aftensolen. Herfra har du udsyn til en skøn, privat have med flere flotte bede. Tagrender, gavle, bagdør og hoveddør er alle blevet udskiftet.

Kører du fra Fredericia C, går der blot 11 minutter, før du når frem til dit måske kommende hjem på et lukket vænge i Egeskov. Her bor du naturskønt med marker, skov og strand inden for nær rækkevidde. Dagligdagen kører som smurt, da du både finder pasningstilbud og Kirstinebjergskolen, Bøgeskovvej i nabobyen Bøgeskov, få minutters kørsel herfra. Indkøb har du i gåafstand fra boligen, og er du pendler, kan du nå motorvejen inden for 15 minutter eller fange bussen fra Egeskov Bygade.

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: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 38-X0001193
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 25.6.2025



Adresse: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 38-X0001193
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

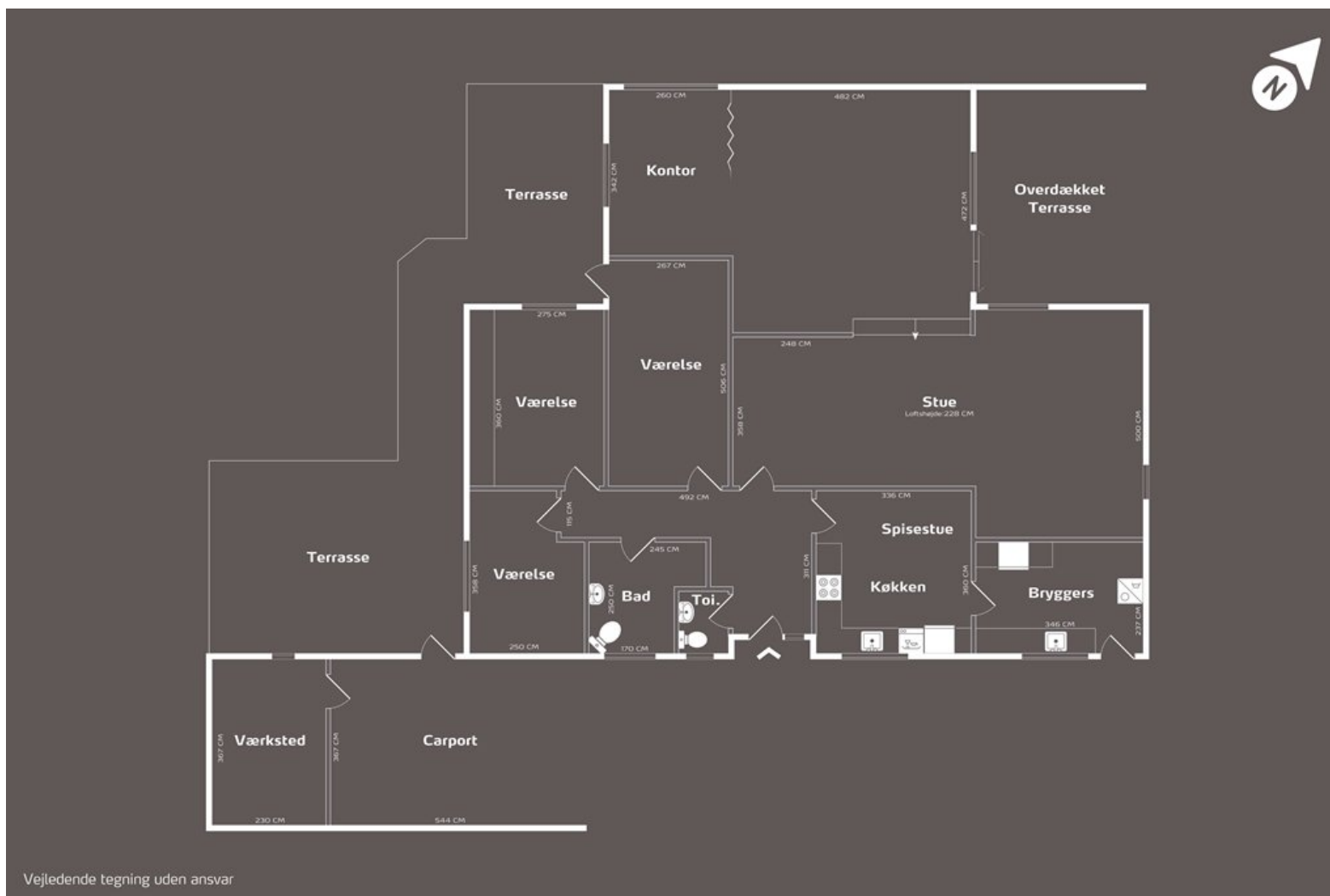
Dato: 25.6.2025



Adresse: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 38-X0001193
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 25.6.2025



Adresse: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 38-X0001193
 Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 25.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Fredericia
 Matr.nr.: 14bc Egeskov, Fredericia Jorder
 BFE-nr.: 5674116
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1976 / 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.460.000,00
 Grundværdi: 257.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.168.000,00
 Grundlag for grundskyld: 205.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	805 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	34 m ²
-heraf Carport	34 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.12.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
 22.11.1963 Dok om adgangsbe grænsning mv
 10.3.1966 Dok om hegn, hegnsmur mv
 17.2.1981 Lokalplan nr. 36

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Egeskov Grundejerforening
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Zanussi
 type: Emhætte mærke: Ecoline
 type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
 type: Køleskab mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 38-X0001193
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 25.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
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.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmemeforbrug lød i 2024 på kr. 14.989,87,-

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 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.

Brændeovnen skal udskiftes

Grundet ny lovgivning på området, skal brændeovne der er ældre end 2003 udskiftes inden for 12 mdr. ved ejerskifte. Da brændeovnen på denne ejendom er ældre end 2003, skal køber forvente omkostninger til udskiftning/skrotning af denne.

Olietank - allerede sløjfet

Huset har tidligere været opvarmet med oliefy. Køber gøres opmærksom på at der ligger en sløjfet nedgravet olietank. Huset opvarmes i dag med fjernvarme. Dokumentation for sløjfning haves.

BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på at overdækning 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: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 38-X0001193
 Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 25.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.956,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000,00
Grundskyld	kr. 2.673,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.256,50
Husforsikring	kr. 4.884,04	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået	kr.	8.750,00
Rottebekæmpelse	kr. 185,21	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.750,00
Renovation	kr. 3.896,00	I alt	kr.	1.679.756,50
Skorstensfejning	kr. 511,22			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.106,27			

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 udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.076 md./ 108.913 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.261 md./ 87.136 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: 25.6.2025. 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: Berberisvej 23, Egeskov, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.650.000

 Sagsnr.: 38-X0001193
 Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 25.6.2025

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	Rentetilp.lån	1.035.000,00	1.016.639,48	1.005.049,79	DKK	0,10	9.924,79	26,25	3,44	32747,94			