

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: Karensvej 11, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Fin muremestervilla tæt på vandet

Et charmerende hus med solrig have – tæt på vandet. Lyder dette også som en tiltalende kombination for jer? I så fald er denne ejendom i Fredericia værd at se nærmere på. Her er tale om en klassisk muremestervilla fra 1954, som byder på tre brugbare etager, inklusiv kælder. Den solide bolig er løbende opgraderet med isolering, og den har energimærke C.

Villaens stueplan er der, hvor hele familien samles, for her er der etableret en rummelig opholdsstue og et lyst køkken. Sidstnævnte har plads til en spisekrog, mens stuen kan indrettes med spisebord og sofaafsnit. Fra stuen er der desuden direkte udgang til haven.

Førstesalen er dedikeret til værelsesafdelingen, som udgøres af tre værelser og et flisebadeværelse. To af værelserne har indbyggede skabe, og det ene har udgang til en altan. Badeværelset med gulvvarme er udført med hvidt inventar og bruseniche samt væghængt toilet. Husets kælder supplerer med et stort bonusrum og et toilet samt et kombineret vaskerum og værksted.

Villaen er opført på en hjørnegrund, som er afskærmet af hække og den tilhørende carport. Haven vender mod syd og vest, så I er garanteret mange solrige timer. Det dejlige udemiljø er beplantet med frodige buske, og der er derudover græsplæne og to fliseterrasser.

I bosætter jer i et roligt og attraktivt nabolag – under 300 meter fra badestranden. Der er endvidere kun omkring fem minutters gang til skole, og nærmiljøet har ligeledes indkøbsmuligheder, daginstitutioner og bybus. På cykel når I hurtigt ind til centrums hyggelige handelsgader, og fra adressen er der i øvrigt nem forbindelse til det større vejnet.

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: Karensvej 11, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 29.4.2025



Adresse: Karensvej 11, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

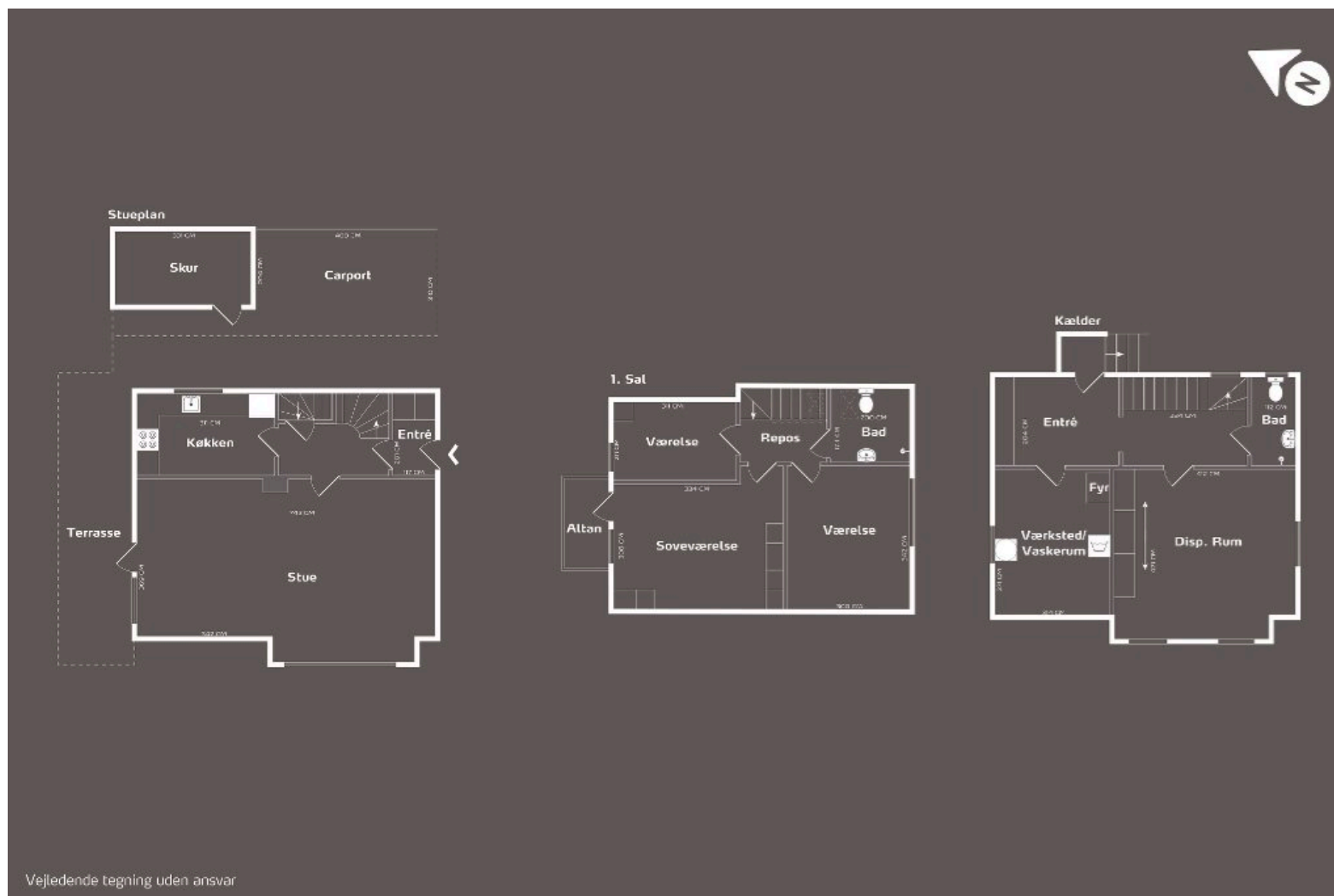
Dato: 29.4.2025



Adresse: Karensvej 11, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 29.4.2025



Adresse: Karensvej 11, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 30h Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.: 5666915
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.563.000,00
Grundværdi: 851.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.250.400,00
Grundlag for grundskyld: 680.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	558 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	55 m ²
Kælderareal:	55 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
-heraf Carport	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.8.1981 Dok om fjernvarme/anlæg 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: Komfur mærke: Blomberg
type: Emhætte mærke: Silverline
type: Køle/fryseskab mærke: Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Karensvej 11, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.600,00 Forbrug: 73,81 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det oplyses at sælgers faktiske varmeforbrug for 2024 lyder på kr. 9.421,49

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere", risiko for stød

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 2025.

Adresse: Karensvej 11, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
 Ejerudgift/md.: kr. 2.076

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.377,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000,00
Grundskyld	kr. 8.850,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500,00
Renovation,	kr. 3.896,00	Købers rådgiver(e) ekskl. berigtigelse, anslået	kr.	8.750,00
Husforsikring	kr. 5.666,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.150,00
Rottebekæmpelse	kr. 120,31	I alt	kr.	1.573.400,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.909,35			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.550 md./ 102.597 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.834 md./ 82.012 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Karensvej 11, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 38-X0000964
Ejerudgift/md.: kr. 2.076

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: