

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: Fænøvej 22, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20000800
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 10.3.2025



Beskrivelse:

Oplev den enestående forbindelse med naturen, der omfavner denne unikke ejendom. Højt hævet over det omkringliggende landskab, hviler huset på en skrånende grund. Udsigten er utrolig over landskabet, ranke træer og ikke mindst til vandet, hvor Lillebælt træder frem bag trækroneerne. Huset er disponeret med en underetage, der er delvist parterre, og en overetage med frit syn over herlighederne. Derudover råder man over en garage, en carport og et drivhus.

Naturens indflydelse på beliggenheden

Atmosfæren på den afsides beliggende grusvej skaber en fornemmelse af et idyllisk sommerhusområde. Roen her minder om et sådant sted, og den omgivende natur tilføjer en ekstra dimension til atmosfæren. Stier fører fra vejen og ind i skoven, hvor man til sidst står ved stranden. Skovens skiftende ansigt afspejler årstidernes gang, og det er en glæde at udforske flora og fauna gennem sæsonerne.

Mod vest åbner sig den smukke lystbådehavn med sin livlige atmosfære og delikatesser på menuen, der inkluderer alt fra restauranter til caféer og fiskehandlere. Her er der mulighed for at nyde vandaktiviteter som sejlads eller vinterbadning efterfulgt af en opfriskende sauna. Området byder også på sportsfaciliteter og fitnesscentre samt praktiske faciliteter som daginstitutioner, skoler og indkøbsmuligheder. Med motorvejen blot fem minutter væk, og Kolding, Middelfart, Fredericia og Vejle inden for kort rækkevidde, er trekantsområdet let tilgængeligt.

Udsigt både ude og inde

Den skrånende grund er prydet med et vildt og frodigt udtryk, der giver fornemmelsen af, at naturen strækker sig ind på ejendommen. Dette skaber hyggelige hjørner og en velplejet græsplæne til diverse aktiviteter. Den hævede træterrasse tilbyder en fremragende udsigt, med et overdækket område perfekt til udendørs spisning. Fra terrassen kan man betragte sin egen naturskønne grund samt skoven og havet i det fjerne.

Terrassen og køkken-alrummet er forbundet af skydedøre, der skaber overgang mellem indendørs og udendørs liv. Stuen er forbundet til køkken-alrummet via franske døre, er rummelig og hyggelig med en brændeovn. Stueetagen indeholder desuden et værelse og et gæstetoilet, mens kælderen tilbyder yderligere 91 kvadratmeter, inklusive fire disponible rum, et bryggers med udgang til en terrasse samt et rummeligt badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Beliggenheden inviterer til kreativitet om end der er tale om drømmen om nybyg eller renovering og ombygning af den eksisterende beliggenhed.

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: Christian Ahm Pedersen

Adresse: Fænøvej 22, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20000800
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 10.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 32d Skærbæk By, Taulov
BFE-nr.: 4397417
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1961 / 2001

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.704.000,00
Grundværdi: 1.247.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.363.200,00
Grundlag for grundskyld: 997.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	811 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	99 m ²
Kælderareal:	91 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Garage	23 m ²
-heraf Carport	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Boliger, Fænøvej
- Plan - Boliger, Børup Sandevej, Hagenørvej, Brandsøvej
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune ? Udviklingsområder i kystnærhedszonen
- Plan - Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune
- Plan - Planstrategi 2023 for Fredericia Kommune - fra vision til kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Nr. LP92A: Plan - Område ved Børup Sande

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - Skærbæk

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.12.1947 lbnr. 915875-54 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 54_B_666

Nr. 2 lyst d. 14.03.1961 lbnr. 1149-54 Tillægstekst Dok om vej mv

Nr. 3 lyst d. 01.10.1998 lbnr. 519082-54 Tillægstekst Lokalplan nr 92 A,på 18 a, 32 a Filnavn: 54_G_227

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Vejlaug Strandgården

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):

Miele køleskab, Bauknecht skabsfryser, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Bauknecht tørretumbler, Thermex emhætte, AEG indbygningsovn, Siemens mikrobølgeovn, Siemens induktionskogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fænøvej 22, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20000800
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 10.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Bauta Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.500,00 Forbrug: 2.620 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Fænøvej 22, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20000800
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 10.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.952,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 12.969,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.863,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.843,76	I alt
Skorstensfejning	kr. 702,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 154,84	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.485,52	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.041 md./ 180.491 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.027 md./ 144.320 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: 10.3.2025. 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: Fænøvej 22, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 20000800
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 10.3.2025

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	Kontantlån				DKK	-0,01			0				