

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: Gl. Færgevej 31C, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20000811
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 1.6.2025



Beskrivelse:

Med en flot udsigt over vandet og Den Gamle Lillebæltsbro i Snoghøj ligger denne skrånende byggegrund. På denne 820 kvadratmeter store grund kan man opføre en ejendom til helårsbeboelse og frem for alt udnytte udsigten. Omgivelserne er i særklasse med vandet akkurat uden for kommende glaspartier og terrassedøre, og ligeledes er der få skridt til kysten, hvor sandstrand og bådelaug er til rådighed. Der er en rig natur langs sundet, og beliggenheden er derudover kendetegnet af store skovområder, ligesom man på et øjeblik kan tilgå byens bekvemmeligheder i Erritsø.

Lillebælt i udsigten

Grunden er højt placeret og skråner mod vandet, så der er garanti for at få del i udsigten over Lillebælt og naturen på Hindsgavl. Ude på bæltet sejler små og store skibe forbi, og flere variationer i synsindtrykket kommer af skovene på modsatte side af farvandet, der ændrer udseende i takt med årstidernes skift. Om aftenen skifter udsigten igen karakter, idet bæltet bliver oplyst af Middelfarts bymiljø og havnefront.

Grund til at bygge

Fordelen ved at overtage en byggegrund er især, at man kan udfolde sine drømme og skabe et personligt hjem. Det er ikke ligefrem svært at visualisere et nybygget hus med tilhørende solbeskinnede udemiljøer på denne grund, og hvad enten man er til klassisk byggestil eller hellere ser en funktionel funkisejendom for sit indre blik, er det muligt her. Det bakkede græsareal omsættes hurtigt i tankerne til en velanlagt have, der orienterer sig mod syd i retning af vandet. Man kan med fordel tænke bygningen ind i terrænet og således få det maksimale ud af udsigten.

Kystnær natur og byliv

Som udsigten vidner om, kan man hurtigt begive sig ned til vandkanten, og der er blot få hundrede meter til Snoghøj Bådelaug. Sandstrand, grønne områder og vild natur præger kysten. Akkurat vest for matriklen ligger Snoghøjgårdparken, som er et bakket landskab med enge, skov og sø, der grænser op til vandet. Der er gode stier samt grønne områder, hvor kreaturer græsser i sommerhalvåret. Samtidig bliver man tilgodeset af byens liv og fornødenheder, hvis man bosætter sig her. Få kilometer herfra er der nemlig alskens skoler, pasningstilbud, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder til rådighed i Erritsø. Ligeledes er motorvejsnettet let tilgængeligt.

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: Gl. Færgevej 31C, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20000811
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 1.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: ubebygget grund
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 2kp Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 100318143
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Ingen
Vej: Fælles/privat
Kloak: Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 1.743.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.394.400,00

Arealer

Grundareal udgør: 820 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Boligområde vest for Gl. Lillebæltsbro
- Plan - Område til offentlige formål, kursuscenter mv.
- 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. B01: Plan - Boligområde i Erritsø

Ejendommen er omfattet af en varmeplan til Trefor varme.

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - Jens Kromanns Vej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.03.1927 lbnr. 910405-54 Tillægstekst Dok om maskin- eller mek. værksted og benzim og olie Filnavn: 54_B_8

Nr. 2 lyst d. 25.04.1947 lbnr. 910411-54 Tillægstekst Dok om brønd mv Filnavn: 54_E_221

Nr. 3 lyst d. 30.06.1948 lbnr. 910412-54 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 54_B_8

Nr. 4 lyst d. 10.04.1981 lbnr. 6159-54 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 54_K_413

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 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.

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 salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Gl. Færgevej 31C, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20000811
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 1.6.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 32.625 heraf moms kr. 6.525

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.438 heraf moms kr. 4.488

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 78.397 heraf moms kr. 15.679

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 35.000 heraf moms kr. 7.000

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Gl. Færgevej 31C, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20000811
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 1.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Grundskyld	18.127,20	Kontantpris/udbetaling 1.995.000,00
Renovation	3.843,75	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde 13.850,00
		I alt 2.008.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	21.970,95	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold."

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.784 md./ 141.405 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.245 md./ 110.939 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: 1.6.2025. 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: Gl. Færgevej 31C, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20000811
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 1.6.2025

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: