

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: Jyllandsgade 74, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 20000630
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

I år 1900 lå denne prægtige herskabsvilla egenhændigt på denne fremragende placering i Fredericia i første række til havet. Brostensbelagte gader omgav boligen med synet og lyden af hestevoget, der trissede forbi. Sidenhen er der sket en massiv udvikling af byen, og flere er kommet til, men én ting er uændret - udsigten til de grønne volde og Lillebælt er stadig dragende. I tidernes løb er den elegante villa med finesser i de røde mursten, hvide sprossevinduer og sort mansardtag omdannet til lejligheder, og det er stueplanet, man her skal rette opmærksomheden mod. Planløsningen byder på lyse stuer, et køkken, et badeværelse og et værelse, og hertil kommer eget kælderværelse samt egen terrasse.

Et lyst og stilrent hjem i historiske rammer

Tykk, solide mure definerer den smukke ejendom, som er dømt bevaringsværdig. Således er vinduerne yderst de oprindelige, mens der indvendigt er tolags-termovinduer. Generelt er der lavet hensynsfulde opdateringer med sans for den originale æstetik. Mellem 2019-2020 blev der lavet ekstra lydisolering i lofterne, gulvene blev afhøvlet, i soveværelset blev gulvet skiftet, og der blev tilføjet mere skabsplads.

Sjælen er imidlertid den samme med stuk og loftroset samt de franske døre, der forbinder de to stuer. Den ene stue har et ekstra charmerende træk i form af de buede vægge, og så er det ligeledes herfra, der er udgang til terrassen. Trægulvene og rummenes finesser fremhæves af lysindfaldet fra hele tre verdenshjørner, og endelig er det selvfølgelig udsigten til det grønne med havet i baggrunden, som er så afgørende. Køkkenet er stilrent i hvide elementer med en naturpræget bordplade, og så er der et viktualierum.

Det rummelige soveværelse er veludført med den brede skabsvæg, og hertil er der endda adgang via et walk-through-closet til badeværelset. Sidstnævnte er udført med et væghængt toilet, integreret armatur og en bruseniche samt det fine, klassiske gulv. Endvidere råder man over et godt kælderværelse til alskens forhold, og hernede er der desuden fælles vaske- og tørrerum samt et toilet og badeværelse, som ligeledes deles.

Udsigt fra terrassen

Til lejligheden hører en sublim terrasse, der særligt gøres attraktiv af synet af vandet. Der er nemlig en enormt flot udsigt helt til Vejle Fjord i det fjerne, Æbelø og Bogensens lys om aftenen. Man kan se mod den sæsonprægede skov, trafikken på Lillebælt og af og til marsvinenes leg, men det mest dragende må være solopgangene, der kaster helt særlige lys og farvepaletter over omgivelserne. Ydermere er den fælles have en oase, der opleves som en blomsterhave midt i byen. Der er et fælles skur, og endelig har man et godt og ordentligt naboskab i ejendommen.

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: Jyllandsgade 74, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 20000630
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 25.4.2025

Byen og havet i samspil

Man kan glæde sig over den ideelle placering mellem det meget bynære inden for voldene og samtidig rolige omgivelser takket være den østlige beliggenhed nær Lillebælt. Der er ganske få skridt til voldene med oplagte gå- og løberuter ud i de veltrimmede arealer, og man kan såmænd begive sig rundt om hele byen. Samtidig er det selvfølgelig havet, som trækker, med Østerstrand lige i nærheden, hvor der afholdes flere aktiviteter, og den runde badebro er et trækplaster. Vandet er endda så klart og rent, at her er blåt flag.

I supplement med de tiltalende naturomgivelser er byens faciliteter tilsvarende inden for kort rækkevidde. Butikker og spisesteder findes lige i nærheden, og af mere praktiske faciliteter har man ligeledes gåafstand til indkøbsmuligheder og busforbindelser, som blandt andet fører til banegården med de mange togforbindelser rundt i landet.

Adresse: Jyllandsgade 74, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 20000630
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus,
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 510b Fredericia Bygrunde
BFE-nr.: 326303
Ejerl.nr. 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.748.000,00
Grundværdi: 1.285.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.198.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.028.000,00

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

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab, Atlas skabsfryser, Witt induktionskogeplade, Eico emhætte, Voss indbygningsovn, Miele opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	126 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	138 m ²
BBR-boligareal:	138 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal: 4/10
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af:

- Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033
- Kommuneplan: Boligområde syd for Jyllandsgade
- Kommuneplan: Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune?
- Udviklingsområder i kystnærhedszonen
- Kommuneplan: Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet
- Kommuneplan: Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune

Ejendommen er omfattet af:

- Lokalplan: Facader og Skilte i Fredericia Bymidte
- Lokalplan: Karreen Dronningensgade, Jyllandsgade, Østre Voldgade, Sjællandsgade

Ejendommen er omfattet af:

- Spildevandsplan: Kongensgade, vej - overfladevandskloakeret (der afledes kun overfladevand)
- Spildevandsplan: Kongensgade - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Ejendommen er beliggende i et område med fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 3.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1951 lbnr. 906819-54 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, skelmur mv Filnavn: 54_A_126
Nr. 2 lyst d. 16.10.1990 lbnr. 11886-54 Tillægstekst Lokalplan nr. 117 Filnavn: 54_H_626

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Jyllandsgade 74, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 20000630
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.170,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fællesudgifter:

De på side 4 oplyste fællesudgifter er fratrukket lejlighedens forholdsmæssige andel af de budgetterede forbrugsomkostninger til vand og varme, jf. ejerforeningens budget 2023. Forbrugsomkostningerne opgøres særskilt i ejerforeningen

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.

Opsparing i ejerforening:

I fællesudgiften til ejerforeningen indgår der et beløb til opsparing svarende til kr. 5.200,00 årligt for stuelejligheden.

Dette beløb er inkluderet i den oplyste ejerudgift. Ejendommens øvrige lejligheder bidrager tilsvarende til opsparingen. Beløbet reguleres af ejendommens fordelingstal.

Adresse: Jyllandsgade 74, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 20000630
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.211,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 13.364,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyr	kr. 154,24	I alt
Fællesudgifter (excl. budgetteret vand og varme)	kr. 24.000,00	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.730,08	

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.272 md./ 231.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.409 md./ 184.908 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: 25.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Jyllandsgade 74, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 20000630
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 25.4.2025

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:

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter