

Salgsopstilling

Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 | Cvr. 36966211
mail@vejlemægleren.dk



Adresse: Ellehammersvej 25, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000213
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

På lukket vænge i det populære Taulov ligger denne rummelige og veldisponerede villa fra 2007. Boligen er opført i lyse mursten og fremstår moderne med sorte tagsten og integreret dobbelt garage med elport.

Villaen rummer i alt 161 m2 bolig samt 37 m2 integreret garage og 16 m2 udhus, alt sammen på en 1.025 m2 stor grund. Indretningen er oplagt til børnefamilien med fire værelser, to badeværelser og store fælles opholdsrum.

Køkkenet er moderne med hvide elementer og ligger ved siden af stuen. Huset har generelt et rigtig godt lysindfald i alle rum. De to separate værelsesafdelinger giver mulighed for både børne- og forældreafdeling. Det ene badeværelse er indrettet med både badekar og separat bruseniche.

Haven er nem at holde med stor græsplæne og omkransende hæk, der giver god afskærmning. Foran huset er der en stor, flisebelagt indkørsel med god plads til parkering.

Villaen er beliggende i et fredeligt villakvarter med stisystemer, kort afstand til skole, daginstitution og indkøb samt hurtig adgang til motorvejsnettet.

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: Tobias Meng

Adresse: Ellehammersvej 25, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000213
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 6ak Børup By, Taulov
BFE-nr.: 9824720
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2007

Arealer*

Grundareal udgør:	1025 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	214 m ²
-heraf Garage	37 m ²
-heraf Udhus	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.3.2007 Dok. om bebyggelse, forbud mod yderligere udstykning m.v. Prior. forud for al pante- gæld
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Professorkvarteret Taulov
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.617.000,00
Grundværdi: 594.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.093.600,00
Grundlag for grundskyld: 475.200,00

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

Tilbehør:

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

type: mærke:

Ovn, komfur, køleskab, opvasker samt emhætte som på billeder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ellehammersvej 25, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000213
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.647,44 Forbrug: 16.319 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Adresse: Ellehammersvej 25, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000213
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.677,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.136,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.142,50
Husforsikring	kr. 6.000,00	Omkostninger købers rådgivere, anslået	kr.	10.000,00
Renovation	kr. 4.401,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 176,00	I alt	kr.	3.033.992,50
Grundejerforening	kr. 1.600,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.990,36			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.534 md./ 198.404 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.219 md./ 158.629 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: 19.5.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ellehammersvej 25, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 290000213
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 19.5.2025

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: