

Salgsopstilling

Adresse: Dronningensgade 44, 2. 4., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0013-3903
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Dronningensgade 44, 2. 4, hvor byens puls og naturens ro mødes i en attraktiv lejlighed, der byder på det bedste fra begge verdener. Denne velindrettede 2-værelses lejlighed på 50 m² er beliggende i en fredelig gade i Fredericia.

Lejligheden byder på en indbydende entre med praktisk opbevaring, et lyst køkken, et roligt soveværelse med indbygget skab samt en rummelig stue, hvor dagslyset strømmer ind gennem de fornyligt udskiftede vinduer for ca. 1 år siden. Disse vinduer, som både kan vippe og åbnes helt, sikrer en god energiøkonomi og et behageligt indeklima.

Denne bolig er ideel for dig, der ønsker at kombinere byens tilbud med nem adgang til naturoplevelser. En kort spadseretur fører dig til Fredericias historiske voldanlæg og direkte til vandkanten, hvor du kan nyde udsigten eller en frisk dukkert. Dagligdagens gøremål bliver en leg med nærhed til både daginstitutioner og et væld af indkøbsmuligheder samt spisesteder og kulturelle tilbud lige ved hånden.

Som en ekstra bonus tilbyder ejendommen privat parkering i den hyggelige gård, hvor der også er et lille grønt område til afslapning. Der er ingen ekstra omkostninger forbundet med parkeringen, og ejendommen har desuden et fællesvaskeri.

Denne lejlighed er også et attraktivt valg for investorer, da den er let at udleje. Med en opgang, der vedligeholdes af et rengøringsfirma, er der ingen fælles forpligtelser at bekymre sig om.

Opdag, hvordan denne lejlighed kan blive din egen lille oase i byen, hvor komfort, beliggenhed og kvalitet går op i en højere enhed.

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.

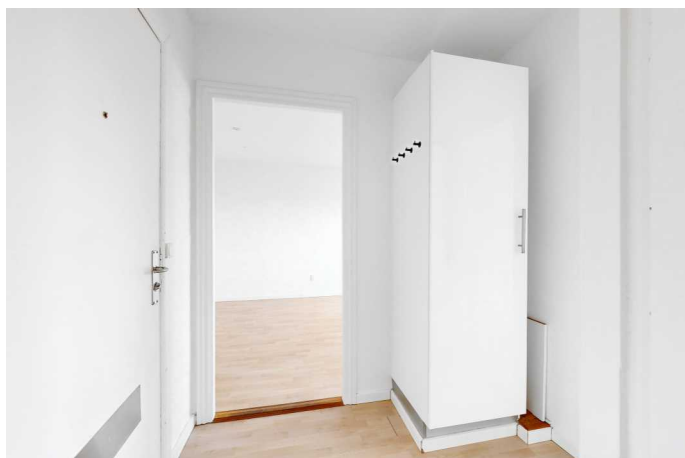
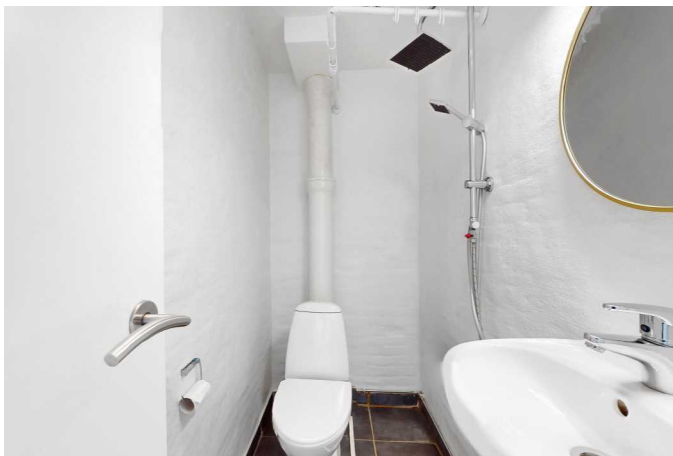
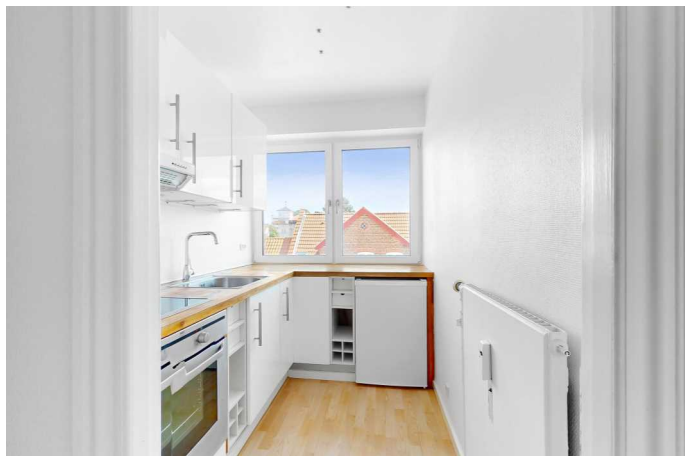
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Dronningensgade 44, 2. 4., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 695.000

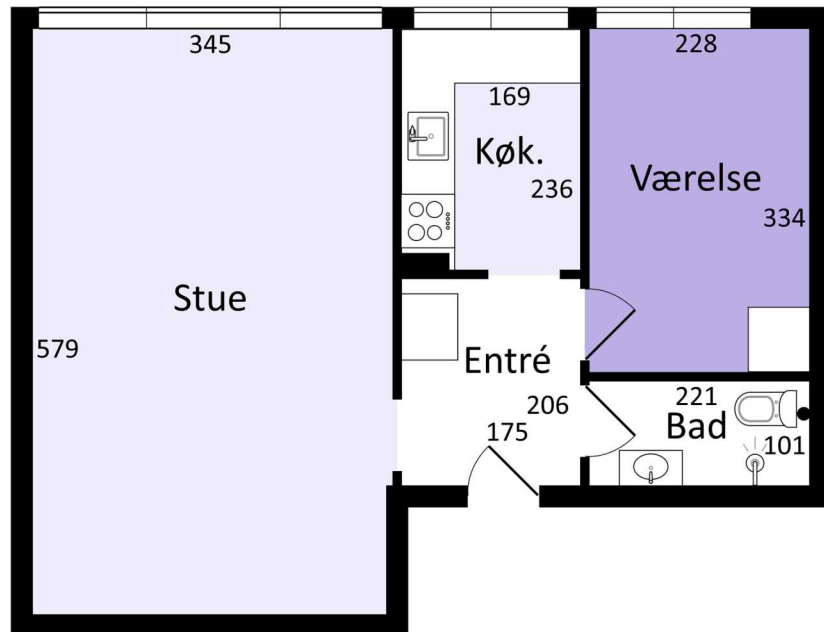
Sagsnr.: SU-0013-3903
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 26.06.2024



Adresse: Dronningensgade 44, 2. 4., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: SU-0013-3903
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dronningensgade 44, 2. 4., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-3903
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	475 Fredericia Bygrunde
BFE-nr.:	325909
Ejerl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	582.000 kr.
Grundværdi:	188.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	465.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	150.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedestående hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Ukendt
Ovn - AEG
Kogeplade - LG
Emhætte - Wasco

Øvrige tilstedestående hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	46 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	46 m ²
BBR-boligareal:	50 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	46/510
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse, Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Facader og Skilte i Fredericia Bymidte

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021-2033
Boligområde nord for Jyllandsgade

Servitutter:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 19.08.1889 lbnr. 906688-54 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 03.11.1965 lbnr. 8760-54 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt SE AKT: 54_D_152
Nr. 3 lyst d. 16.10.1968 lbnr. 7869-54 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Prioritet forud for pantegæld SE AKT: 54_D_152
Nr. 4 lyst d. 22.09.1971 lbnr. 9114-54 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 54_D_152
Nr. 5 lyst d. 20.07.1989 lbnr. 8256-54 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 54_X_635

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri
Brugsret til parkeringsplads

Adresse: Dronningensgade 44, 2. 4., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-3903
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto kr. 300 pr. måned til varme

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Dronningensgade 44, 2. 4., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-3903
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.375	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.955	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Fællesudgifter i 2024, inkl udskiftning af faldstamme	kr.	23.580	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	1.850
Opsparing til facade renovering	kr.	3.600	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	33	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	708.725
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		31.543			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.023 md./ 48.278 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.205 md./ 38.462 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: 21.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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: Dronningensgade 44, 2. 4., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: SU-0013-3903
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 26.06.2024

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering