

REAL



## Morbærvej 27, 7000 Fredericia

|                     |                    |                      |             |
|---------------------|--------------------|----------------------|-------------|
| Ejd. type           | <b>Andelsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>89</b>   |
| Købspris            | <b>699.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>    |
| Boligyldelse        | <b>3.209</b>       | Byggeår              | <b>1988</b> |
| Forbrugsafh. udgift | <b>917</b>         | Energimærke          | <b>C</b>    |

Sagsnr. **713-1080**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / [www.realmaeglerne.dk/fredericia](http://www.realmaeglerne.dk/fredericia)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligyldelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026



### Unik fritliggende andelsbolig med skøn have i hjertet af Taulov

Her får du en helt særlig mulighed for at erhverve en af de sjældne fritliggende andelsboliger i Taulov – perfekt beliggende på en rolig villavej med kort afstand til skole, indkøb, idrætsfaciliteter og meget mere. Alt sammen inden for få minutters gang, samtidig med at motorvejsnettet nås hurtigt og nemt. Boligen adskiller sig fra mange andre andelsboliger ved at være fritliggende, hvilket giver følelsen af at bo i egen villa. Hertil kommer en stor, hyggelig og opvokset have, hvor der er god plads til både afslapning, leg og hyggelige sommeraftener. Boligen fremstår velholdt, men giver samtidig den kommende ejer mulighed for at sætte sit eget præg. Mange vil vælge at opdatere gulve samt modernisere køkkenet og badeværelse over tid, men her findes allerede alle de funktioner og rammer, der skal til for at skabe et rigtig dejligt hjem. Den flotte udestue fungerer som et ekstra opholdsrum og er med til at give boligen både charme og ekstra anvendelige kvadratmeter. Herfra er der direkte udgang til haven, som kan nydes året rundt. Boligen har desuden et dejligt lysindfald og en rigtig god planløsning.

Boligen rummer i alt 89 m<sup>2</sup> bolig samt 19 m<sup>2</sup> udestue og indeholder:

- Åbent køkken i forbindelse med stuen
- Stor og lys stue med udgang til udestuen
- 2 gode værelser
- Fint badeværelse
- Stor og hyggelig have
- God garage samt praktisk skur

Her får du den perfekte kombination af følelsen af en fritliggende villa og fordelene ved en andelsbolig i en god og velfungerende forening – samtidig med en særdeles attraktiv boligyldelse på kun kr. 2.910 pr. måned.

En virkelig spændende bolig med masser af potentiale og en beliggenhed, der passer perfekt til både unge, seniorer og den lille familie.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Simon Nissen

Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligydelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026





Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligydelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026





Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligydelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar

### Plantegning

Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligyldelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Fredericia  
Matr.nr.: 9au  
BFE-nr.: 4398414  
Opført/ombygget år: 1988  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering  
Pr.:  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 12.209.776  
Energimærkning: C

**Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 89 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 19 m<sup>2</sup>  
- heraf indbygget udestue: 19 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-  
meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer,  
offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offent-  
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-  
ranti.

**Andelsboligen:**

Må benyttes til: Beboelse  
Andelnr.: 0  
Fordelingstal vedr. formuen: 131110/1259595  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 131110/1259595

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Byplanvedtægt  
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan TD.B.1  
Lokalplan nr. 32

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):  
De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligyldelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 10,00 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Forbrug afregnes direkte med forsyningselskaberne.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Topdanmark Erhverv Salg og Service  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
 Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
 Boligyldelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026

| Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris: |            |                | Boligyldelse:                     |            |              | Kontantbehov ved køb:                   |            |                |
|---|------------|----------------|-----------------------------------|------------|--------------|---|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue                            | kr.        | 800.020        | Boligafgift                       | kr.        | 34.920       | Købspris/udbetaling                     | kr.        | 699.000        |
| Forbedringer  | kr.        | 0              | Renovation                        | kr.        | 3.592        | Omkostning til købers rådgiver, anslået | kr.        | 7.500          |
| Særligt tilpasset inventar                            | kr.        | 0              |                                   |            |              | Overdragelsesgebyr andelsboligforening  | kr.        | 2.500          |
| - Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand              | kr.        | 0              |                                   |            |              |   |            |                |
| - Fradrag for mangler                                 | kr.        |                |                                   |            |              |   |            |                |
| <b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>        | <b>kr.</b> | <b>800.020</b> |                                   |            |              |   |            |                |
| Evt. nedslag i maksimalprisen                         | kr.        | 101.020        |                                   |            |              |   |            |                |
| <b>Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)</b>     | <b>kr.</b> | <b>699.000</b> |                                   |            |              |   |            |                |
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2      | kr.        | 0              | Boligyldelse i alt pr. år         | kr.        | 38.512       |   |            |                |
| <b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>          | <b>kr.</b> | <b>699.000</b> | <b>Boligyldelse i alt pr. md.</b> | <b>kr.</b> | <b>3.209</b> |   |            |                |
|   |            |                |                                   |            |              | <b>I alt</b>                            | <b>kr.</b> | <b>709.000</b> |

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

|   |            |                |
|---|------------|----------------|
| Købspris:   | kr.        | 699.000        |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr.        | 190.180        |
| <b>Teknisk pris</b>   | <b>kr.</b> | <b>889.180</b> |



Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligydelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Ja

**Forening/laug**

Pligt til medlemskab: Ja

Venteliste: Vedtægterne §13  
Fremleje: Se andelsboligskema  
Husdyr: Vedtægterne §12

**Fællesfaciliteter**

Ingen

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

| Långiver | Lånetype | Næste rentetilpasning | Restgæld  | Udløb | Afdragsfrihed | Personlig hæftelse | Vilkår mv. |
|----------|----------|-----------------------|-----------|-------|---------------|--------------------|------------|
| Nykredit | Andet    |                       | 3.021.159 |       | Nej           | Ikke oplyst        |            |

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Morbærvej 27, 7000 Fredericia  
Købspris: kr. 699.000

Sagsnr.: 713-1080  
Boligydelse/md.: kr. 3.209

Dato: 20.05.2026

### Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

### Jordforurening

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

### Garage og udestue

Der gøres opmærksom på, at udestuen og garagen ikke tilhører andelsboligforeningen, men andelshaveren, og derfor står andelshaveren selv for vedligeholdelsen.

### Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

### Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte

medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

### Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



### Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne Fredericia

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et lokalt og dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Fredericia og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.