



REAL

Sonnesvej 2, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.025	Grund m ²	785
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **713-0921**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

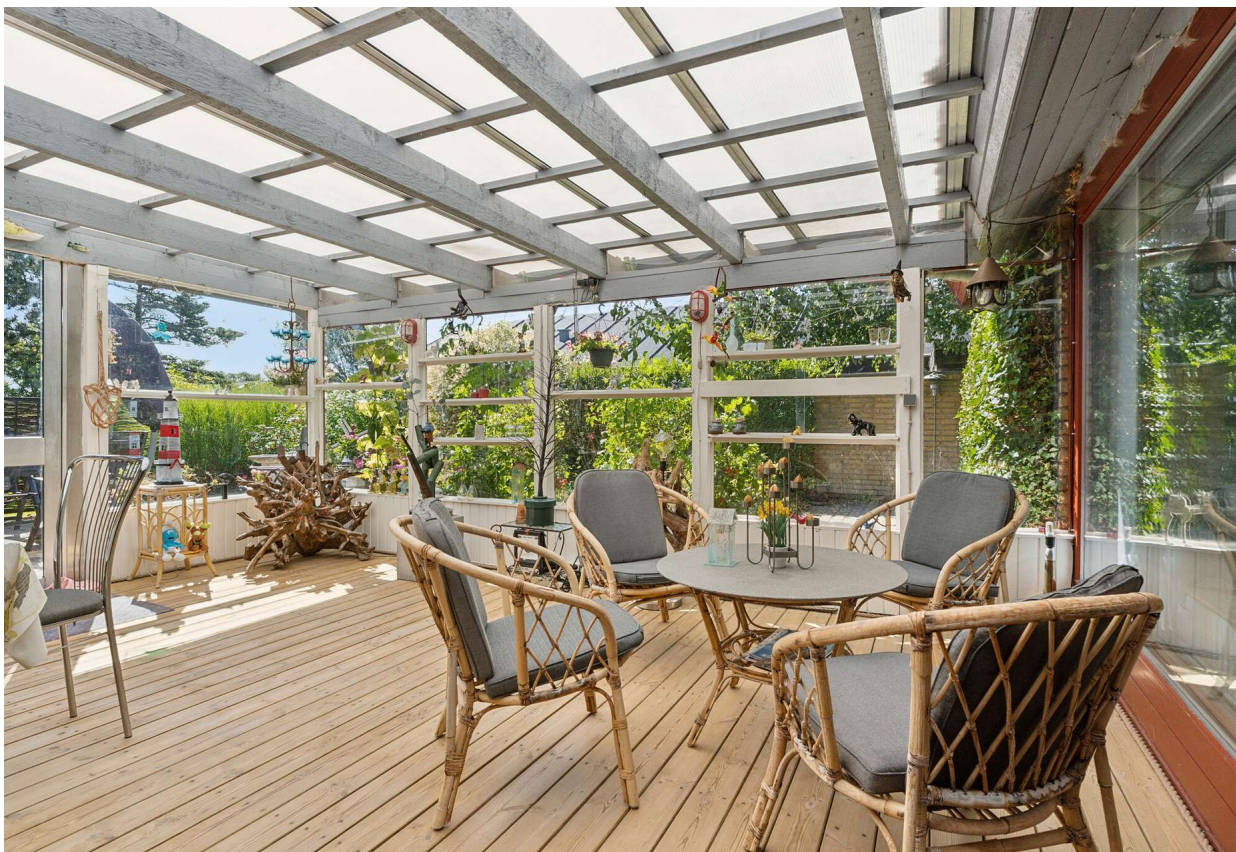
Salgsopstilling

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: Sonnesvej 2, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 713-0921
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 05.03.2026



Fritliggende ejendom i Nordbyen

God gedigen fritliggende villa i Nordbyen udbydes nu til salg! Ejendommen fremstår med et bebygget areal på hele 171 m2 og med garage på 25 m2. Ejendommen ligger tæt på Fælleden til gode gåture i det naturskønne område og i kort afstand til det store grønne fællesområde ved Nordby huset.

Villaen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser og er indrettet med børneafdeling med centralt beliggende badeværelse, centrale opholdsrum samt forældreafdeling med eget badeværelse.

Boligen henvender sig til børnefamilien, førstegangskøberen som vil sætte sit eget præg. Alt i alt en ejendom til det brede publikum.

Ejendommen indeholder: Stort bryggers med videre adgang til husets køkken med god spiseplads. I forlængelse af køkkenet har man det store alrum med plads til hele familien og alrummet ligger i åben forbindelse til stuen. Der kan nævnes, at både i alrummet og stuen er der i 2026 lagt helt nyt gulv. Fra stuen er der udgang til den store udestue på 24 m2 med mange anvendelsesmuligheder.

Børneafdeling fremstår med 3 gode rummelige værelser og med et centralt placeret badeværelse. Forældreafdelingen med stort soveværelse med tilstødende badeværelse.

Haven fremstår meget velplejet og med flere gode solterrasser, hvor man kan sidde helt ugeneret med familien eller i gode venners lag. Tilhørende ejendommen får man flere udehuse til opmagasinering.

Book en fremvisning hos din lokale RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70 af denne skønne ejendom.

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: Simon Nissen

Adresse: Sonnesvej 2, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 713-0921
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 05.03.2026



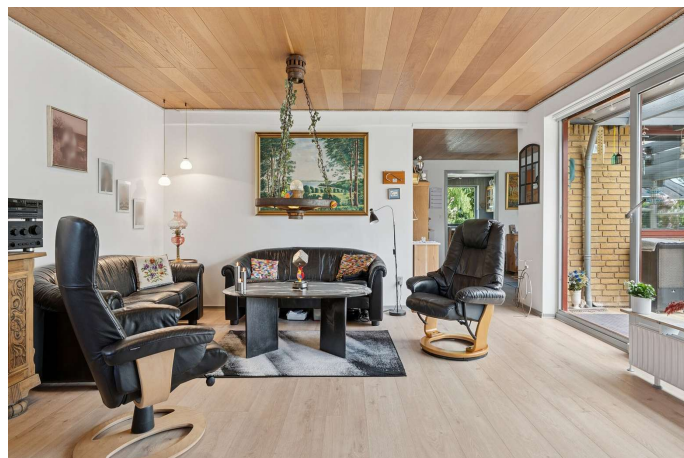
Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

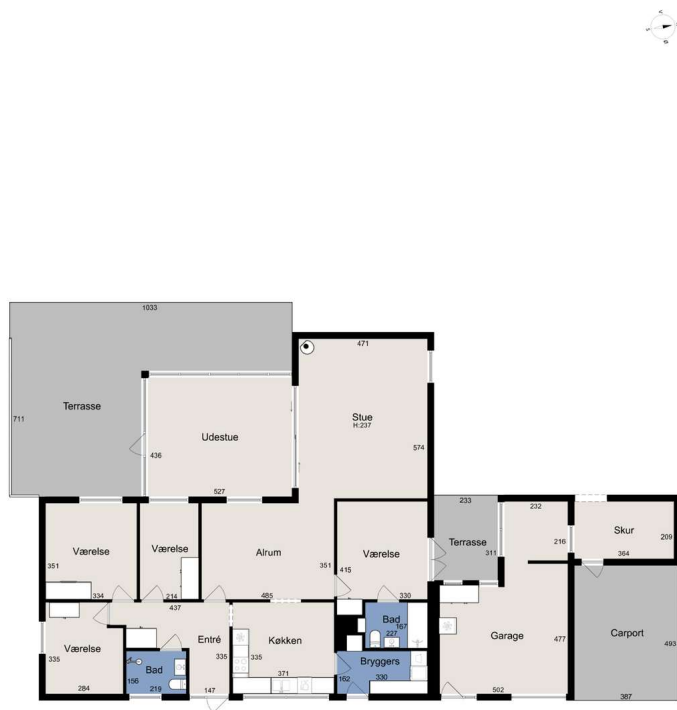


Badeværelse

Adresse: Sonnesvej 2, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.695.000

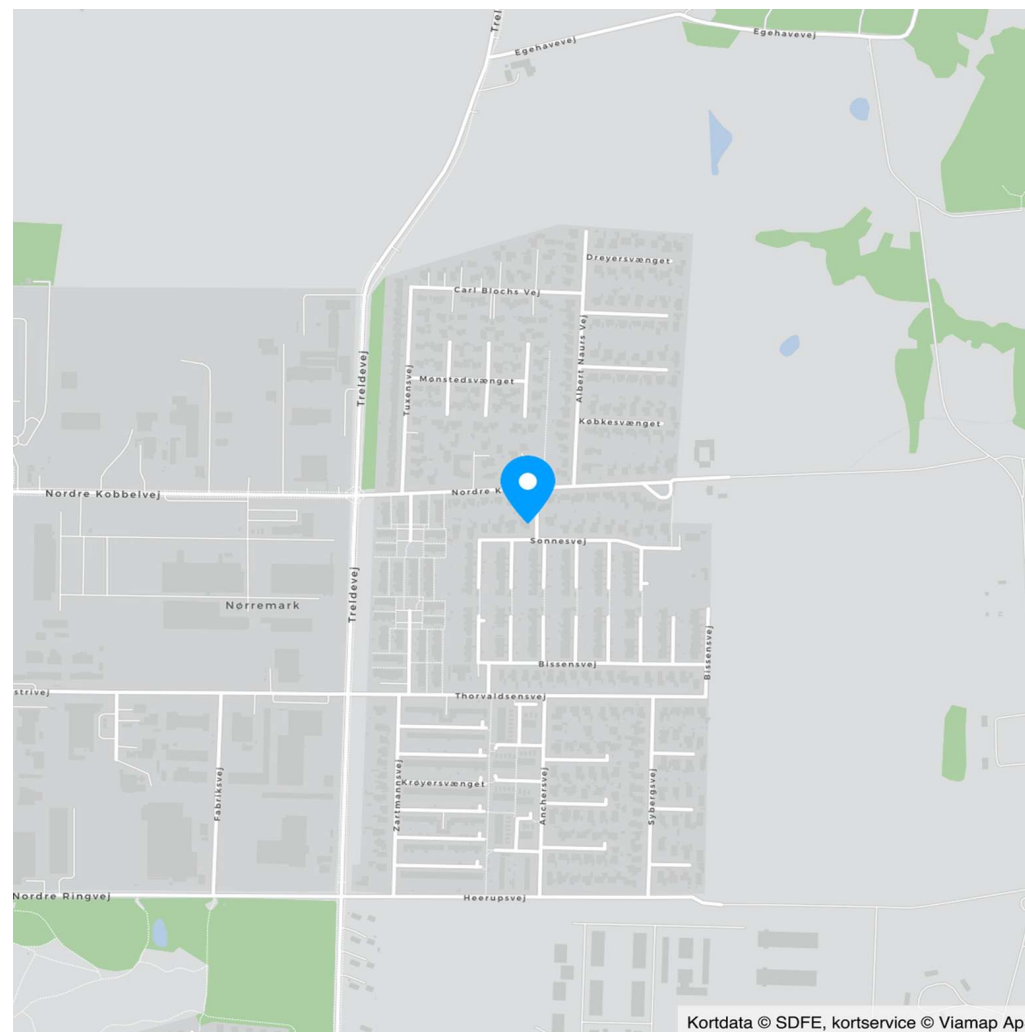
Sagsnr.: 713-0921
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 05.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sonnesvej 2, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 713-0921
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	39cc Fredericia Kobbeljorder
BFE-nr.:	5671735
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.949.000
Grundværdi:	631.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.559.200
Grundlag for grundskyld:	504.800

Arealer**

Grundareal:	785 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	24 m ²
Garage:	25 m ²
Carport:	32 m ²
Udhus:	4 m ²
Udhus:	4 m ²

** 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 offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 15.04.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan N.B.5 - Boligområde ved Ryeshøj
Lokalplan LP375 - Boliger ved Ryeshøj, Nordbyen

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sonnesvej 2, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 713-0921
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Trekant-Området

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug: 92 GJ fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum udgjorde 13.289,91 kr. i 2025.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Sonnesvej 2, 7000 Fredericia
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 713-0921
 Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.952	Kontantpris	kr. 1.695.000
Grundskyld	kr.	6.562	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.050
Rottebekæmpelse	kr.	178	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.500
Husforsikring	kr.	5.376	I alt	kr. 1.713.550
Renovation	kr.	3.592	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Skorstensfejning	kr.	640		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.300		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.987 md. / 107.840 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.276 md. / 87.311 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Adresse: Sonnesvej 2, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 713-0921
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 05.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Treldeparken
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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.

Afviigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes bygning G (overdækning) ikke er registreret på BBR.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. 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.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Guldkøber[®]

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.