

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 61 |
| Kontant | 895.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 1.869 | Altan | Ja |
| Byggeår | 1970 | Energimærke | C |

Sagsnr. **713-1063**

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: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026



INDFLYTNINGSKLAR 2 VÆRELSES LEJLIGHED MED CENTRAL BELIGGENHED!

Her er en attraktiv 2-værelses lejlighed med altan og parkeringsmuligheder i gården.

Velkommen til Sjællandsgade 77C, 1. th, en smuk ejerlejlighed centralt beliggende i Fredericia inden for en sund og velfungerende ejerforening bestående af 23 enheder.

Denne ejerforening har et stort fælles gårdareal med rigelig parkeringsplads, som er privat og tilhører foreningen, en sjældenhed inden for volde i Fredericia. Viceværten, der er tilknyttet foreningen, sørger for vedligeholdelse af bygningen og udendørsarealerne cirka 4 timer om ugen. Udover parkeringsmulighederne inkluderer dette tilbud også et kælderrum og adgang til fælles faciliteter såsom vaskekælder, tørrerum, rulle-/strygerum og en cykelkælder.

Denne lejlighed giver mulighed for at sætte sit eget præg og tilpasse den efter dine ønsker og behov. Perfekt til dem, der ønsker at skabe deres eget personlige rum og føje deres unikke stil til denne dejlige bolig.

Indretningen byder på en rummelig entré, en stue med adgang til altan, et køkken samt soveværelse og et badeværelse.

Denne lejlighed er ideel til enkeltpersoner, unge par eller som en investeringsejendom til forældrekøb.

Hvis denne beskrivelse har fanget din interesse, er du velkommen til at kontakte os på telefon 8844 2070 for en fremvisning.

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: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



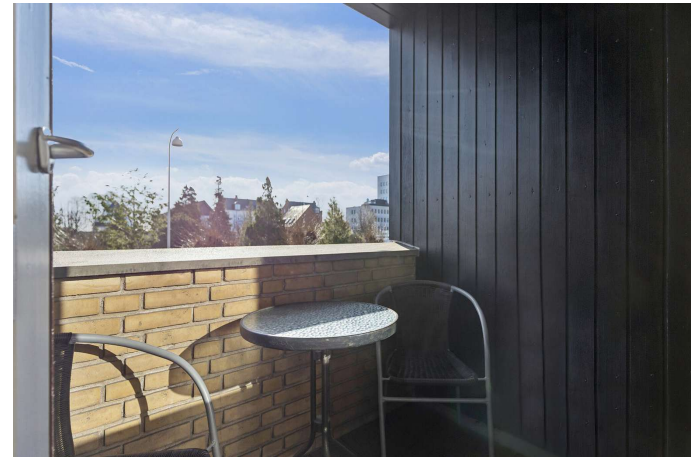
Adresse: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026



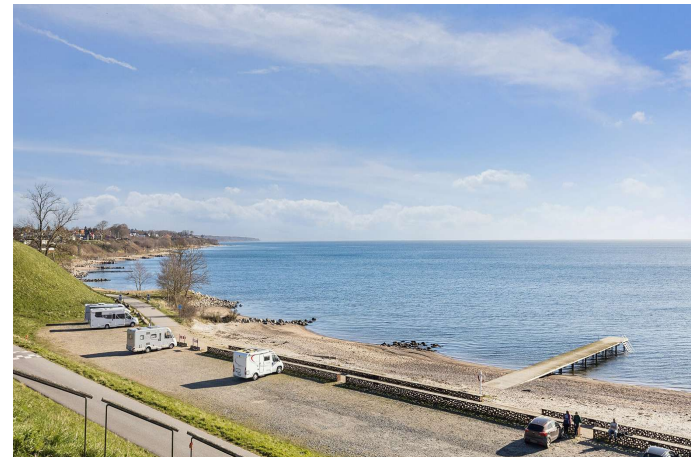
Badeværelse



Altan



Udsigt



Udsigt

Adresse: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

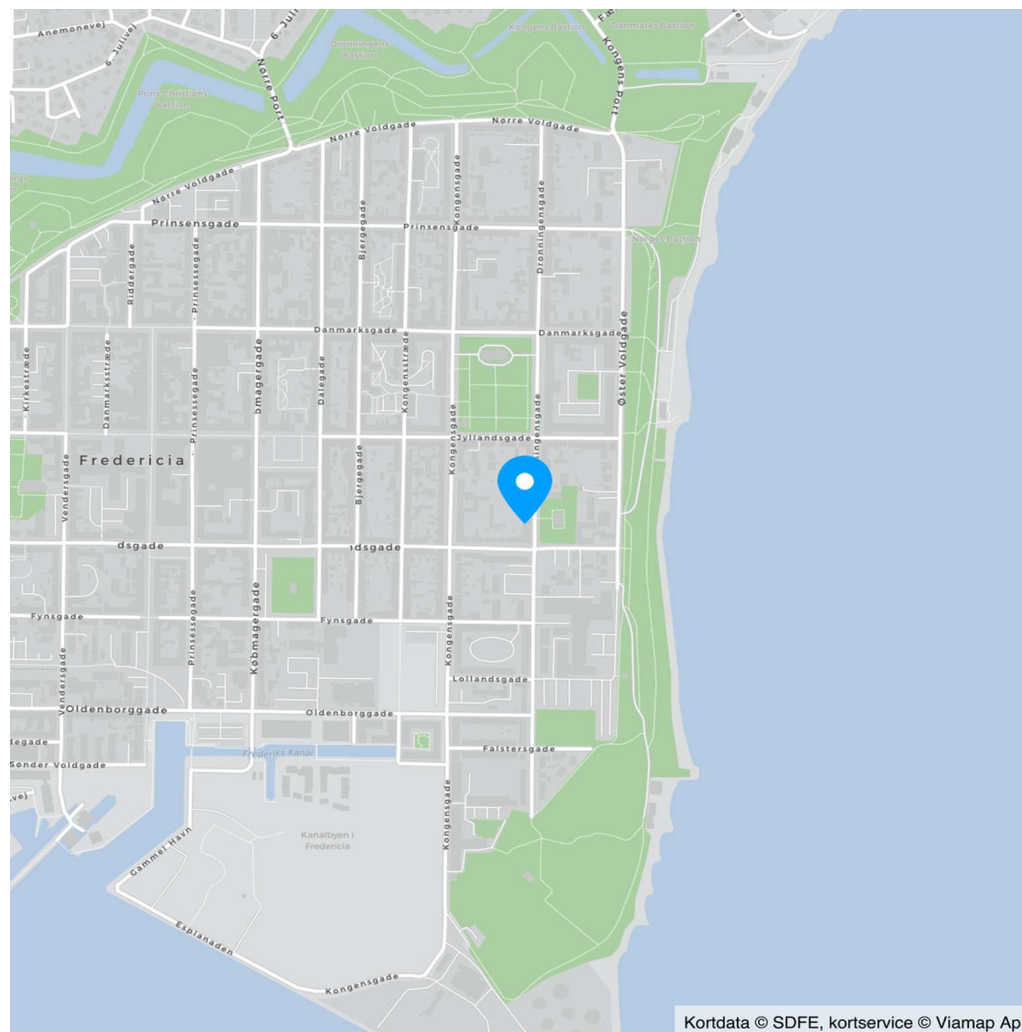
Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Fredericia |
| Matr.nr.: | 538 Fredericia Bygrunde |
| BFE-nr.: | 326327 |
| Ejerl. Nr.: | 15 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1970 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|---------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 806.000 |
| Grundværdi: | 307.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 644.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 245.600 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal: | 62 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | 62 m ² |
| BBR-boligareal: | 61 m ² |

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

* 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: 10.08.1909 - Dok om benyttelsen mv
- Nr. 2: 24.08.1972 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 23.12.2004 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Sjællandsgade 77, 7000 Fredericia Resp. lån til realkreditinstitutter

Planer

Kommuneplan B.B.2 - Boligområde syd for Jyllandsgade
Lokalplan LP328 - Facader og Skilte i Fredericia Bymidte

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, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Jordforurening

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.

Aconto

Varme aconto pr. mdr: kr. 900,-

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 1 enhed

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået til kr. 10.800 årligt, svarende til hvad der betales i aconto.

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, 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|---|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.288 | Kontantpris | kr. | 895.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.193 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.250 |
| Fællesudgifter ejerforening | kr. | 15.840 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 111 | Omkostning til købers rådgiver, anslået | kr. | 7.500 |
| | | | I alt | kr. | 911.575 |
| 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. Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen. | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.432 | | | |

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.979 md. / 59.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.989 md. / 47.872 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sjællandsgade 77C, 1. th, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 713-1063
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 24.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 10.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000
Nr. 6: hovedstol kr. 150.000
Nr. 7: hovedstol kr. 332.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforening Sjællandsgade 77

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 34 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum og p-plads i gården.

Fællesfaciliteter

Vaskeri, tørrerum, og cykelrum/plads.

REAL

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.