

REAL



Solbakken 16, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	2.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.462	Grund m2	1.618
Byggear	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **713-0880**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Solbakken 16, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-0880
Ejerudgift/md.: kr. 2.462

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Lyst og rummelig villa beliggende bynært - ideelt til den store familie som ønsker plads

Dette charmerende og rummelige byhus strækker sig over hele **200 m² fordelt på 3 plan**, og dertil kommer en **dyb og anvendelig kælder på 46 m²**, som giver ekstra opbevaringsplads, værksted eller mulighed for hobbyrum.

Boligen er indrettet med **6 store og lyse værelser**, som nemt kan tilpasses familiens behov – uanset om det er børneværelser, kontor, gæsterum eller kreative rum. De store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald i hele huset og skaber en åben og indbydende atmosfære.

Husets **køkken/alrum ligger i åben forbindelse med den rummelige stue**, hvilket giver en naturlig samlingsplads for hele familien. Her er plads til både madlavning, lektielæsning og hyggelige aftener med venner og familie. Køkkenet fremstår funktionelt og moderne, og planløsningen gør det nemt at være sammen – også når man er i gang i køkkenet.

Fra stuen er der direkte adgang til en **stor, hævet træterrasse**, der fungerer som en forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Her er der rigelig plads til spisebord, grill og loungemøbler – perfekt til både hverdag og fest.

Ejendommen ligger **bynært med kort afstand til centrum**, skole, daginstitutioner og indkøb, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel. Beliggenheden kombinerer byens bekvemmeligheder med masser af oplevelser – ideelt for børnefamilien.

Haven er overskuelig og nem at holde, og den hævede terrasse giver både læ og privatliv. Her er plads til afslapning og udeliv i alle aldre.

Kontakt din lokale RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70 for en fremvisning af denne skønne ejendom med masser af muligheder.

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: Solbakken 16, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-0880
Ejerudgift/md.: kr. 2.462

Dato: 11.12.2025



Adresse: Solbakken 16, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-0880
Ejerudgift/md.: kr. 2.462

Dato: 11.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solbakken 16, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-0880
Ejerudgift/md.: kr. 2.462

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	38 p Fredericia Private Ejendomsjorder
BFE-nr.:	5665913
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.137.000 kr.
Grundværdi:	856.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.709.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	684.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.618 m ²
- heraf vej	595 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	46 m ²
Carport:	20 m ²
Udhus:	2 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.08.1942 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 25.08.1942 Dok om færdselsret mv
Nr. 1 lyst d. 25.08.1942 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 25.08.1942 Dok om færdselsret mv

Kommuneplan: V.2.B

Tilbehør:

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

Komfur	Kogeplader
Ovn	Opvaskemaskine
Emhætte	Køleskab
Fryser	

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solbakken 16, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-0880
Ejerudgift/md.: kr. 2.462

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring - Horsens
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers reelle varmemeforbrug udgjorde 18.985,15 kr. i 2024

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan



Adresse: Solbakken 16, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-0880
Ejerudgift/md.: kr. 2.462

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.719	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	8.902	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	7.890	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.896	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	139	I alt	kr.	2.329.913
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		29.546			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.334 md./ 148.012 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.886 md./ 118.637 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: 11.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Solbakken 16, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 713-0880
Ejerudgift/md.: kr. 2.462

Dato: 11.12.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.