

REAL



Bjergegade 44, st., 7000 Fredericia

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	57
Kontant	795.000	Værelser	1
Ejerudgift	1.477		
Byggeår/ombygget	1905/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **713-0915**

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: Bjerggade 44, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0915
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 01.07.2026



Flot istandsat og indflytningsklar lejlighed centralt i Fredericia

Her får du en rigtig god 2-værelses lejlighed, som siden 2018 er blevet flot moderniseret. Blandt forbedringerne kan nævnes nyt Kvik-køkken, nyt badeværelse med gulvvarme samt etablering af stue og soveværelse med ensartede, gennemgående gulve. I sommeren 2021 blev der desuden anlagt en skøn træterrasse i gårdhaven.

Beliggenheden er svær at slå. Fra adressen er der gåafstand til både Torvet, centrum og Øster Strand. Samtidig er der kort afstand til indkøbsmuligheder, skole, idrætsfaciliteter og Volden.

Lejligheden fremstår direkte indflytningsklar og indeholder en entré/fordelingsgang med vaskefaciliteter placeret bag døren. Badeværelset er flot indrettet med bruseniche og gulvvarme. Køkkenet fremstår smagfuldt og ligger i åben forbindelse med spisepladsen, hvor en integreret bænke både bidrager med siddeplads og praktisk opbevaring.

Stuen er lys og indbydende og har, ligesom resten af lejligheden, ensartede gulve. Soveværelset vender mod gården og har en god størrelse samt skabsplads.

Lejligheden opvarmes med fjernvarme. Der medfølger desuden et rummeligt kælder-rum samt fælles brugsret til gårdhaven, som deles med de to øvrige beboere.

Kort sagt en indbydende lejlighed med en attraktiv beliggenhed midt i byen, som skal opleves.

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.

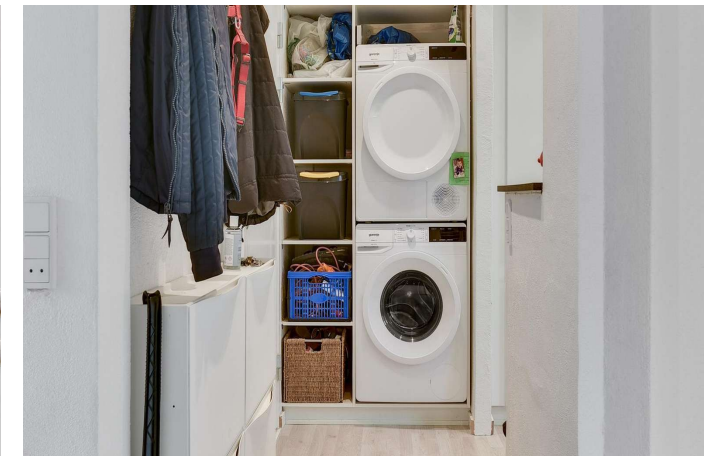
Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen



Adresse: Bjergegade 44, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0915
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 01.07.2026

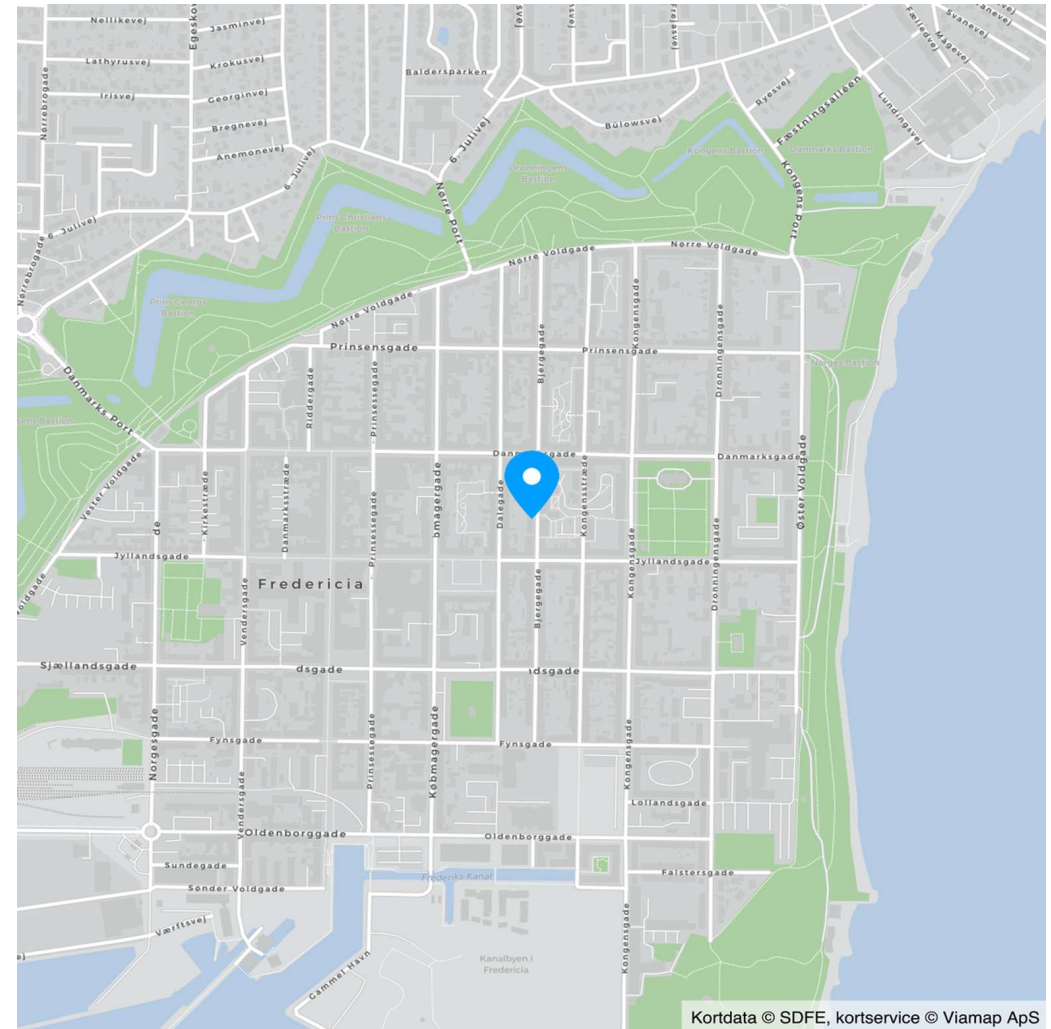
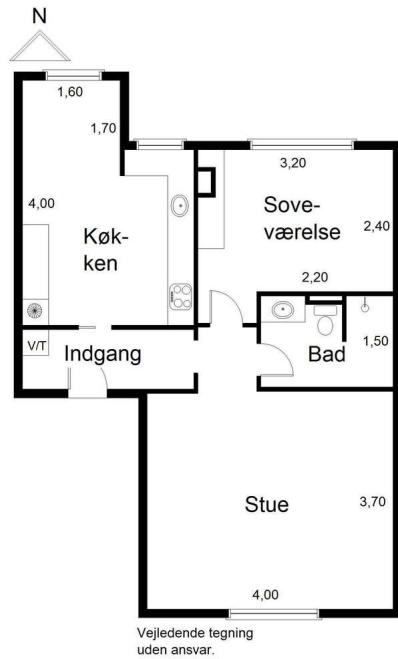




Adresse: Bjersegade 44, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0915
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 01.07.2026



Adresse: Bjergegade 44, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0915
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	610g Fredericia Bygrunde
BFE-nr.:	326383
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1905/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	653.000
Grundværdi:	168.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	522.400
Grundlag for grundskyld:	134.400

Arealer**

Tinglyst areal:	51 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer	51 m ²
BBR-boligareal:	57 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: 17.10.1905 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 18.10.1977 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 01.07.1985 - Lokalplan nr. 59, Vedr 610A, 612A, 612B

Planer

Kommuneplan B.B.1 - Boligområde nord for Jyllandsgade
Lokalplan LP328 - Facader og Skilte i Fredericia Bymidte
Lokalplan LP59 - Karreen Danmarksgade, Bjergegade, Jyllandsgade og Dalegade

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: Bjergegade 44, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0915
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring, erhverv
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Se ejerforeningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto til varme er en del af fællesudgifter til ejerforeningen

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Bjergegade 44, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0915
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.664	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.747	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Ejerforening, fællesudgifter	kr.	13.200	I alt	kr.	801.650
Rottebekæmpelse	kr.	108	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.720			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.389 md. / 52.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.515 md. / 42.186 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: 01.06.2026

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: Bjergegade 44, st., 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0915
Ejerudgift/md.: kr. 1.477

Dato: 01.07.2026

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. 516.000
Nr. 5: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 3
Tinglyst: 1 / 3
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, cykelkælder

Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri og gårdhave

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 4.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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-/årsopgørelsen. 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.

Afvigelser fra BBR

Der er afvigelser mellem BBR-meddelelsen og de faktiske forhold i lejligheden, idet der er kun er registreret 1 værelse (beboelsesrum). Der er rettelig 2 beboelsesrum.

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.