



REAL

Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	62
Kontant	948.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.074		
Byggeår	1918	Energimærke	D

Sagsnr. **72400019**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

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: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 01.07.2026



Attraktiv og indflytningsklar ejerlejlighed m. god beliggenhed

Velkommen til Dronningensgade 104, st. tv – en særdeles attraktiv ejerlejlighed med en af Fredericias mest eftertragtede beliggenheder. Her bor du i hjertet af byen med kort afstand til både vandet, grønne områder og det pulserende byliv.

Lejligheden er beliggende i en høj stueetage, hvilket giver en privat og ugenert atmosfære uden indkig – samtidig med at adgangsforholdene er yderst bekvemme med blot få trin op.

Boligens veldisponerede kvadratmeter fremstår indbydende og veludnyttede. Planløsningen byder på et rummeligt soveværelse med gode opbevaringsmuligheder, et lyst og stilrent køkken samt en elegant opholdsstue med plads til både spise- og sofaarrangement.

De store vinduespartier tilfører boligen et smukt og naturligt lysindfald og åbner samtidig op for en skøn udsigt til grønne arealer og vandet – en sjældnen kvalitet, der fuldender boligens helhedsindtryk.

Badeværelset fremstår moderne og velholdt, og som ejer bliver du en del af en veldrevet og velfungerende ejerforening. Der medfølger desuden to rummelige kælderrum, som giver god plads til alt fra kufferter og sæsonudstyr til ekstra opbevaring i hverdagen.

En oplagt bolig til den kvalitetsbevidste køber, der ønsker en central, men samtidig rolig beliggenhed i Fredericia.

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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 01.07.2026



Værelse



Badeværelse



Køkken



Værelse



Værelse

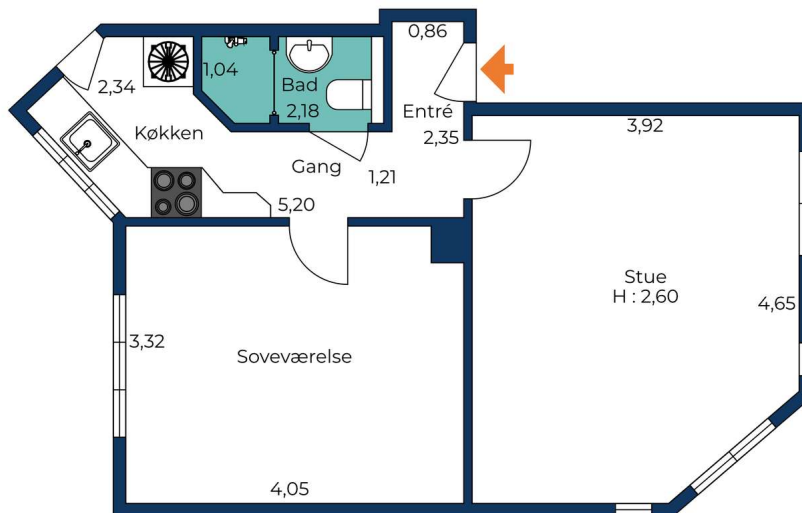


Ejendommen

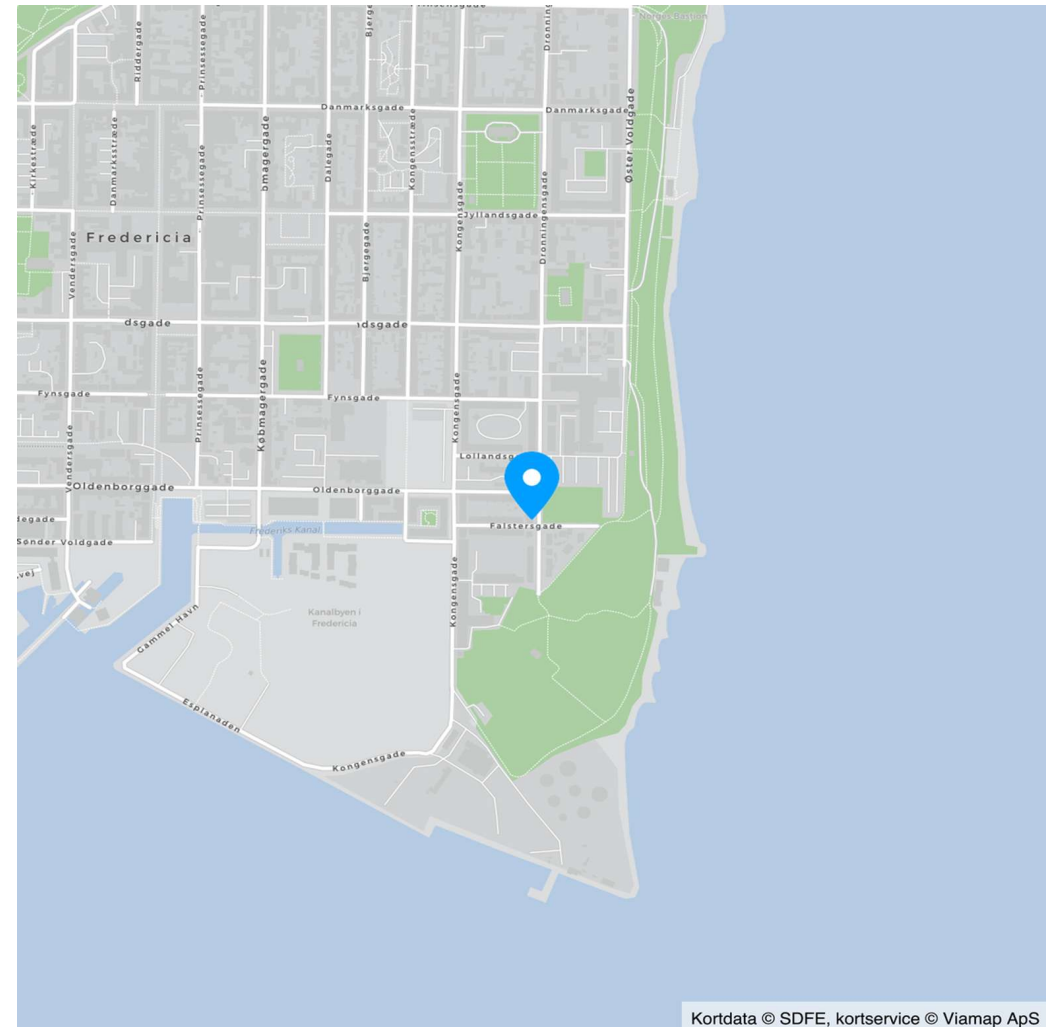
Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	704fv Fredericia Bygrunde
BFE-nr.:	327302
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	811.000
Grundværdi:	248.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.800
Grundlag for grundskyld:	198.400

Arealer**

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
Heraf Kælderrum 5m2 +	11 m ²
BBR-boligareal:	62 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: 24.12.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, brolægning
- Nr. 2: 11.09.1970 - Vedtægter for ejerforening

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):

Køleskab, Emhætte, Kogeplade, Ovn (DEFEKT)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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.

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-/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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.476 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a'conto varme kr. 371, 00 pr. md.

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: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.309	Kontantpris	kr.	948.000
Grundskyld	kr.	2.579	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Ejerforeningen	kr.	18.948	I alt	kr.	955.550
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	50			
			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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.886			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.201 md. / 62.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.167 md. / 50.007 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: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 948.000

Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074

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. 3: hovedstol kr. 778.000
Nr. 4: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 63 / 436

Tinglyst: 6 / 43

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Vaske/tørrerum til fri og gratis afbenyttelse. Et overdækket cykelskur i baggården.

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

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfreds-hedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!