

Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**62**
Kontant	**848.000**	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

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
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. 848.000
Sagsnr.: 72400019
Ejerudgift/md.: kr. 2.074
Dato: 09.11.2026



Attraktiv og indflytningsklar ejerlejlighed m. god beliggenhed

Velkommen til Dronningsgade 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 sjælden 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 848.000

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

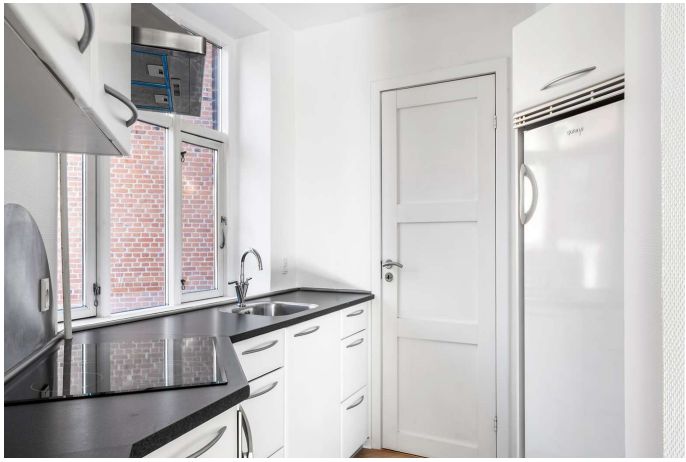
Dato: 09.11.2026



Værelse



Badeværelse



Køkken



Værelse



Værelse



Ejendommen

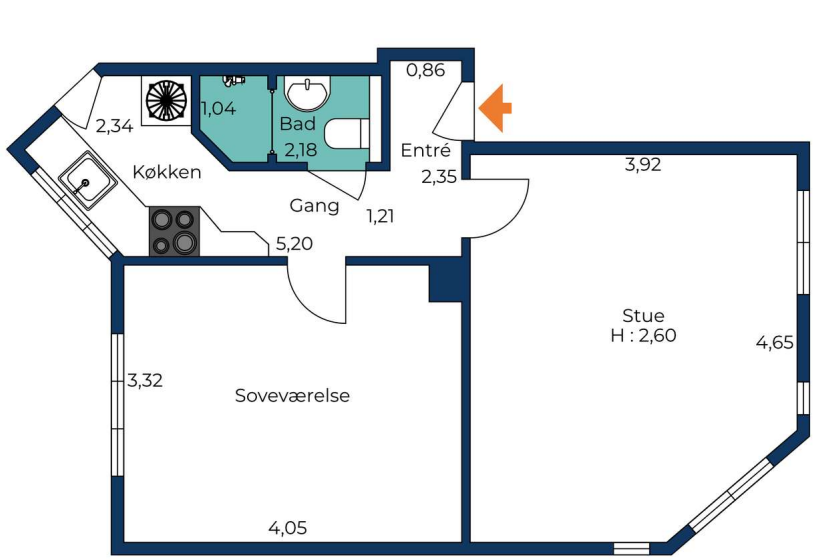
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

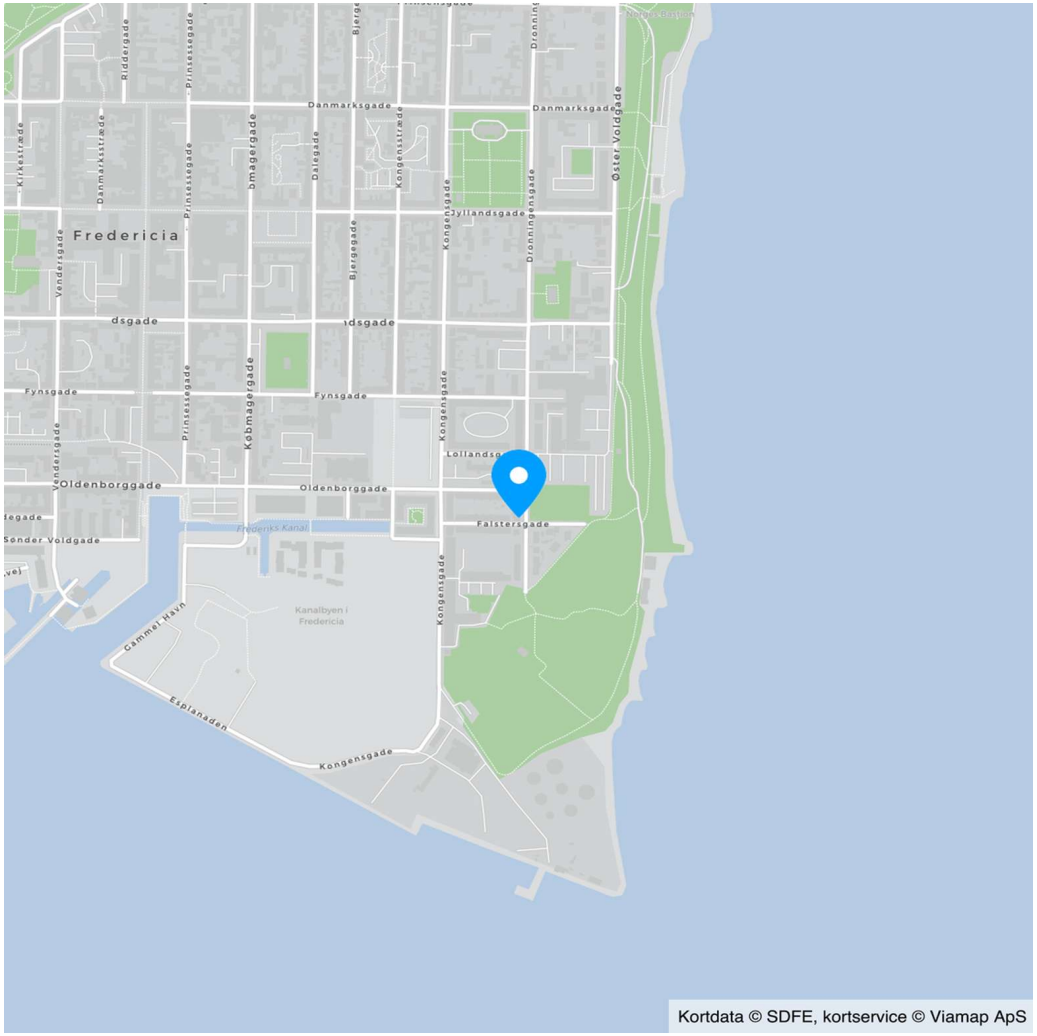
Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 848.000

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

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 848.000

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

Dato: 09.11.2026

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 i alt:	63 m²
- Heraf tinglyst boligareal	52 m²
- Heraf tinglyst areal til Kælderrum 5m2 + Kælderrum 6m2	11 m²
BBR-boligareal:	62 m²

** 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 848.000

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

Dato: 09.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.476 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret
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 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.

Bevaringsværdi
Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Dronningensgade 104, st. tv, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 848.000

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

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.309
Grundskyld	kr.	2.579
Ejerforeningen	kr.	18.948
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	50
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.886

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	848.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
I alt	kr.	854.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 4.810 md. / 57.719 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.855 md. / 46.255 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 tilfredshedsmålinger.

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!