

REAL



## Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>66</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.079</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1939/1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **713-1045**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / [www.realmaeglerne.dk/fredericia](http://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: Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 713-1045  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 27.05.2026



### Indflytningsklar 2-værelses lejlighed med central beliggenhed

Velkommen til denne flotte, indflytningsklare 2-værelses lejlighed, der kombinerer moderne komfort med praktisk beliggenhed. Lejligheden byder på en optimal udnyttelse af rummene, og de store vinduespartier giver en dejlig fornemmelse af lys og luft med et fantastisk lysindfald.

### Tilhørende tagværelse og parkering

En ekstra bonus ved denne lejlighed er det private tagværelse i boligkvalitet, som kan bruges til opbevaring, kontor eller til overnattende gæster. Derudover medfølger parkeringsplads i den private gård, hvilket gør hverdagen lettere. Endvidere inkluderer dette tilbud også et kælderrum og adgang til fælles faciliteter såsom vaskekælder, tørrerum samt cykelkælder.

### Moderne og harmoniske materialevalg

Lejligheden er indrettet med pæne, lyse materialer, som skaber en indbydende og sammenhængende atmosfære. Der er en flot rød tråd i indretningen, der går igen i hele lejligheden og giver et stilfuldt udtryk.

### Stærk ejerforening

Boligen er en del af en mindre ejerforening med et godt sammenhold og styr på økonomien, hvilket giver tryghed og stabilitet for både beboere og investorer.

Denne lejlighed er ideel til dig, der ønsker en funktionel bolig med masser af lys og mulighed for at nyde livet i en central beliggenhed.

Book en fremvisning af denne skønne og indflytningsklare lejlighed hos din lokale RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70

### 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: Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 713-1045  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

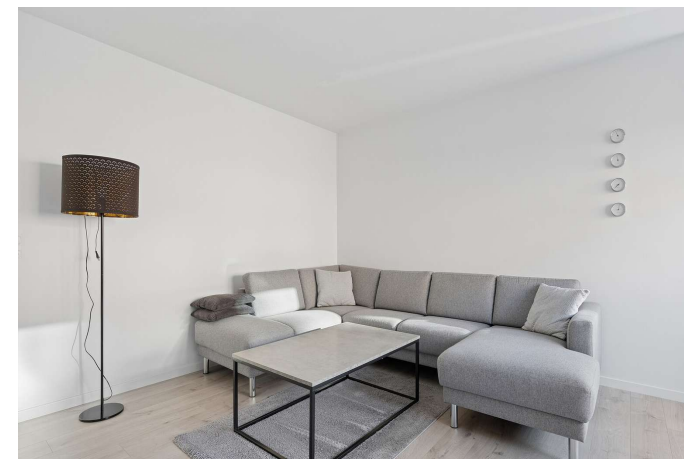
Dato: 27.05.2026



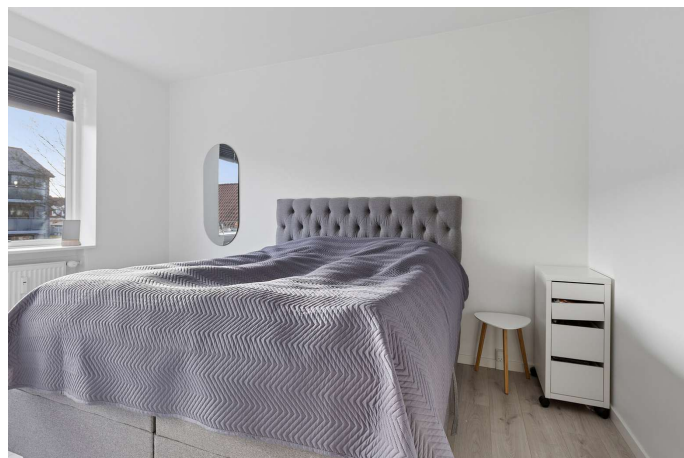
Køkken



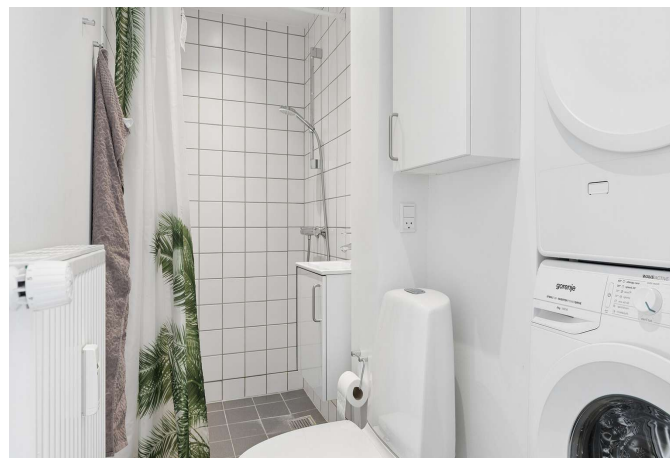
Stue



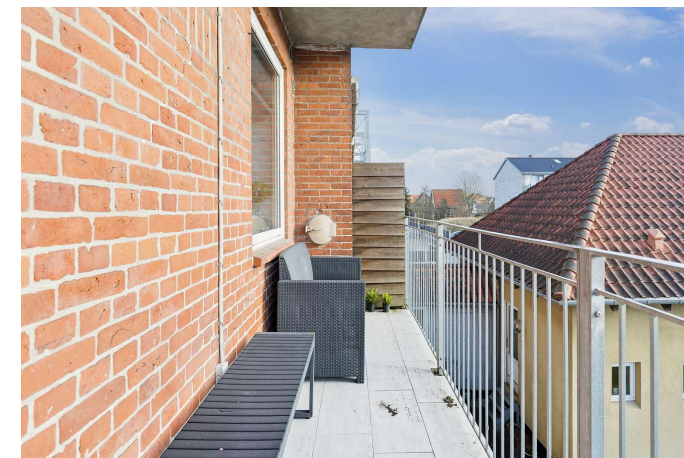
Stue



Soveværelse



Badeværelse



Altan

Adresse: Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 995.000

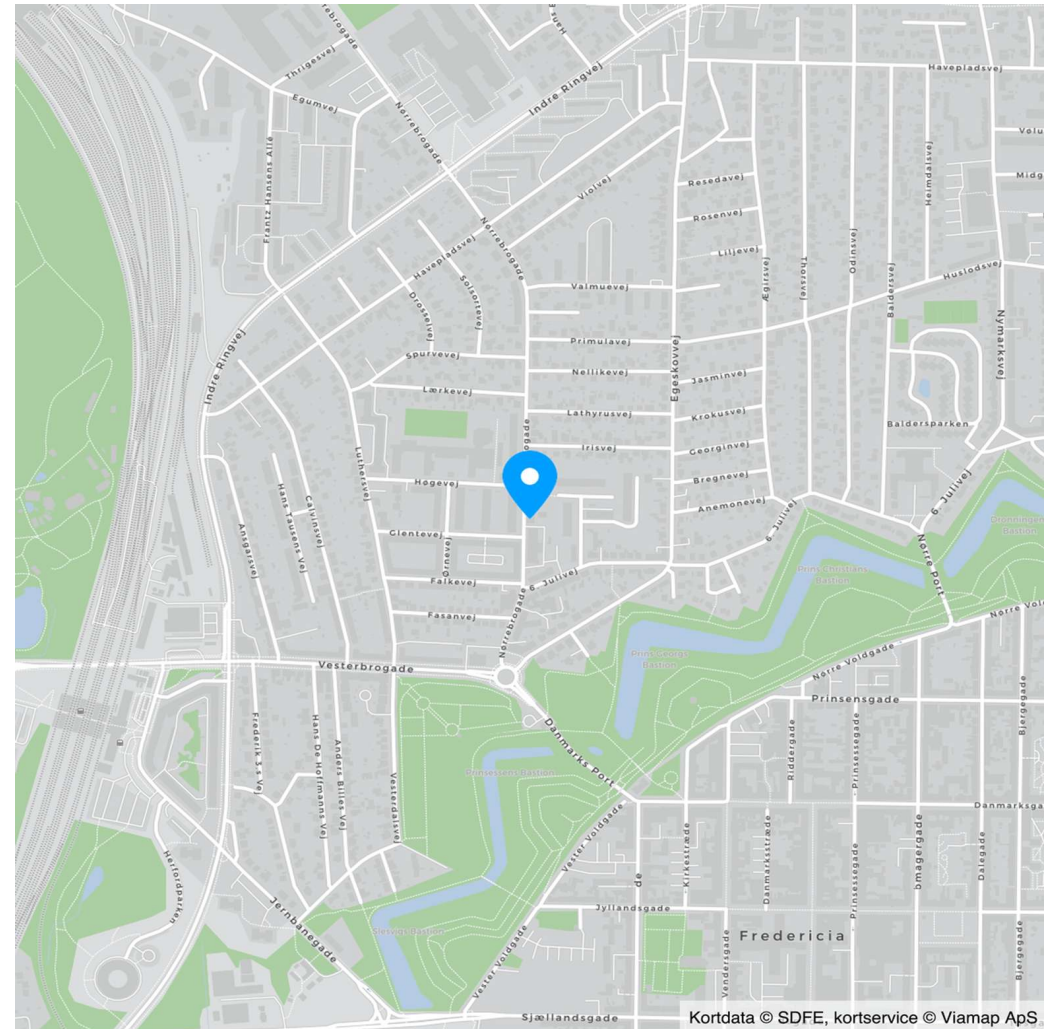
Sagsnr.: 713-1045  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 27.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 713-1045  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	178al Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	328691
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1939/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	704.000
Grundværdi:	184.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	563.200
Grundlag for grundskyld:	147.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	79 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	79 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	66 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 18.06.1940 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 02.09.1947 - anm byrder Dok om lysåbninger og vinduer mv
- Nr. 3: 13.06.1978 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan N.B.6 - Boligområde ved Vesterbrogade

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: Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 713-1045  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.200 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. 11.200 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 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 C



Adresse: Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 713-1045  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 27.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.872	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.914	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Fællesudgifter ejerforening	kr.	16.344	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	114	Gebyr til ejerforening/administrator for at registrere overdragelsen	kr.	2.250
Udgift til trappevask	kr.	1.800	I alt	kr.	1.012.600
Udgift til have	kr.	1.900			

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. 24.944

**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 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.428 md. / 53.136 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: Nørrebrogade 26, 1. th, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 713-1045  
Ejerudgift/md.: kr. 2.079

Dato: 27.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 646.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 184.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Universadvokater

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 79 / 526

Tinglyst: 8 / 60

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum, loftrum, vaskerum (egen vaskemaskine med strøm fra egen lejlighed), tørrerum og have.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 - ejerbolig**

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.

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel**

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.

**Forbrug**

Varme aconto pr. kvartal: kr. 2.800,-

**Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

**Ejerforening - Istandsættelse**

Der gøres opmærksom på, at de kommende år må forventes istandsættelsesarbejde, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens løbende budget jf. ejerlejlighedsskema. Det drejer sig om udskiftning af tag og varmeanlæg.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.