

REAL



Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.003	Grund m ²	916
Byggeår/ombygget	1962/1970	Energimærke	E

Sagsnr. **713-1027**

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: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 18.03.2026



I det eftertragtede **Digterkvarter i Fredericia** finder du denne velindrettede villa på **Drachmannsvej 15**. Området er kendt for sine rolige villaveje, grønne omgivelser og korte afstande til alt, hvad hverdagen kræver. Her bor du i gå- og cykelafstand til **skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport**, samtidig med at Fredericia midtby, Madsbyparken og motorvejsnettet nemt nås.

Boligen rummer **132 m²** og byder på en gennemtænkt planløsning med særligt fokus på den **store, lyse stue**, som fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Stuen har en imponerende størrelse med plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og de store vinduespartier sikrer et behageligt lysindfald dagen igennem. Her er der god plads til både hverdag og fest, og med direkte udgang til terrasse skabes en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Køkkenet er funktionelt indrettet med forbindelse til bryggers, og boligen rummer desuden et pænt badeværelse samt flere gode værelser, der let kan tilpasses familiens behov – hvad enten der er tale om børneværelser, soveværelse eller hjemmekontor.

Til ejendommen hører et **større udhus**, som tilfører boligen ekstra værdi i hverdagen. Her findes en **indbygget garage med elektronisk port**, der giver komfortabel parkering året rundt, samt et **disponibelt rum i boligkvalitet**. Rummet er ideelt som hjemmekontor, hobbyrum, gæsteafdeling eller til teenageren, der ønsker sit eget frirum.

Udendørs venter en overskuelig have og gode terrassearealer, hvor solen kan nydes i fredelige omgivelser.

En særdeles indbydende bolig i et populært kvarter – perfekt for familien eller parret, der ønsker en tryk beliggenhed, god plads og store indbydende opholdsrum.

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: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 18.03.2026



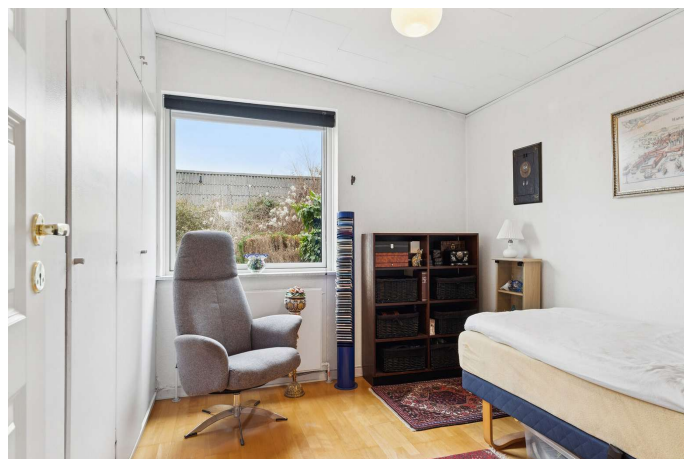
Spisestue



Stue



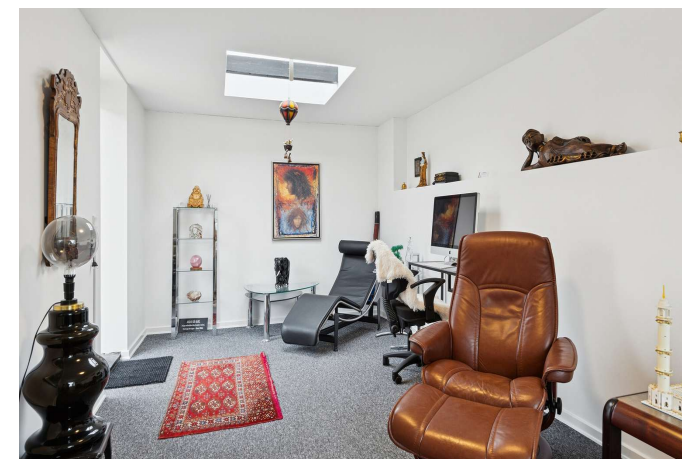
Køkken



Værelse



Badeværelse



Kontor / Disp. Rum

Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

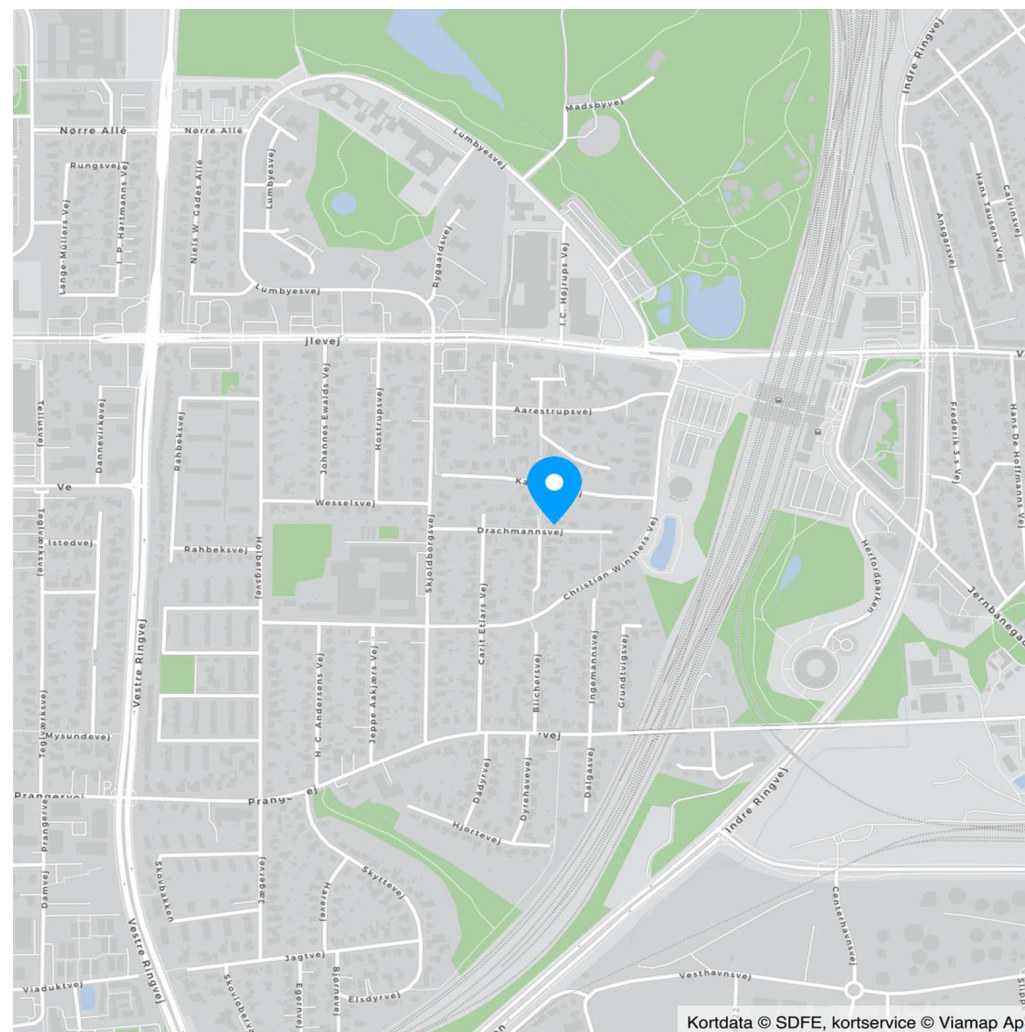
Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 18.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	253t Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	5669587
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.431.000
Grundværdi:	588.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.144.800
Grundlag for grundskyld:	470.400

Arealer**

Grundareal:	916 m ²
- heraf vej	158 m ²
Boligareal i alt:	132 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	38 m ²

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

* 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: 10.12.1919 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 17.05.1922 - Dok om vej mv, vendeplads
- Nr. 3: 17.05.1922 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 29.02.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 01.11.1961 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan V.B.1 - Boligområde, Digterkvarteret
Lokalplan B03 - Område ved Chr. Winthersvej

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.



Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 18.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 116 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 16.755,94 kr.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 5.838
kr. 6.115
kr. 3.594
kr. 177
kr. 8.306

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 1.395.000
kr. 10.250
kr. 1.405.250

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. 24.031

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.411 md. / 88.936 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.000 md. / 71.999 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Drachmannsvej 15, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-1027
Ejerudgift/md.: kr. 2.003

Dato: 18.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen, jf. afmeldingsattest

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Brændeovn

Der gøres opmærksom på, at brændeovnen er lukket af og ikke i brug.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at arealet på bygning B (udhus/garage) afviger fra BBR. Derudover er bygning C (drivhus) ikke registreret på BBR og bygning B (udhus/garage) fremstår som udhus/carport på BBR.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.