

REAL



Albert Naurs Vej 27, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	1.675.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.782	Grund m ²	713
Byggeår/ombygget	1971/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1037**

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: Albert Naurs Vej 27, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 713-1037
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 12.05.2026



Velholdt friliggende ejendom i Nordbyen med stor garage på 55 m²

Få minutters spadseretur fra den store Fælled finder du dette dejlige friliggende hus, som er pænt vedligeholdt i Nordbyen af Fredericia. Ejendommen rummer 4 værelser med en god planløsning samt stor garage på hele 55 m². Her kan du flytte direkte ind og nyde de pæne lyse og komfortable rammer i en dejlig bolig, der udvides betragtelig om sommeren. Der kan du nemlig åbne terrassedøren op på vid gab til en fuldstændig ugeneret vestvendt lukket have.

I kommer til at bo i fredelige og trygge Nordbyen - bare ti minutters cykeltur fra Fredericia bymidte og med kort afstand til nærmeste supermarked. Holder du af at gå, løbe eller cykle på opdagelse i smuk natur, bliver beliggenheden ikke meget bedre end her.

Boligen henvender sig til børnefamilien, førstegangskøberen, den enlige forældre med børn eller til en-eller tosomheden. Alt i alt en ejendom til det brede publikum.

Villaen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser.

Ejendommen indeholder: Hoved entré som også er en fordeler gang med tilstødende 2 rummelige værelser samt pænt og velholdt badeværelse med lyse klinker og bruseniche. Pænt funktionelt køkken med lille spiseplads og fra køkkenet er der udgang til bryggerset med plads til vaskefaciliteter. Fra bryggers er der videre adgang til både den store garage samt udgang til den skønne vestvendte terrasse og haveanlæg.

Stor stue med alrum og plads til hele familien og fra stuen er der også udgang til den vestvendte terrasse. I stuen er der tilstødende 2 store rummelige værelser

Haven er velanlagt og plejet, primært med græs og enkelte højbede og man får skønne solkroge, hvor man kan sidde helt ugeneret med familien eller i gode venners lag.

Book en fremvisning af denne skønne bolig i Nordbyen 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: Albert Naurs Vej 27, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 713-1037
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 12.05.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse



Adresse: Albert Naurs Vej 27, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 713-1037
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	24p Fredericia Kobbeljorder
BFE-nr.:	5671301
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1971/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.383.000
Grundværdi:	535.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.106.400
Grundlag for grundskyld:	428.000

Arealer**

Grundareal:	713 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	55 m ²
Carport:	12 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: 11.10.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 30.09.1983 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan N.B.5 - Boligområde ved Ryeshøj
Lokalplan LP375 - Boliger ved Ryeshøj, Nordbyen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Gorenje, 2018), Emhætte (ukendt mrk.), Køleskab (Samsung, 2023), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Albert Naurs Vej 27, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 713-1037
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Jordforurening

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 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.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at bygning D (overdækket terrasse), bygning E (udhus), bygning F (drivhus) og bygning G (overdækning) ikke er registreret på BBR. Endvidere skønnes arealet på bygning C (carport) at afvige fra BBR, jf. tilstandsrapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 59,14 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 C



Adresse: Albert Naurs Vej 27, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 713-1037
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.643	Kontantpris	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	5.564	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Rottebekæmpelse	kr.	182	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.396	I alt	kr.	1.693.450
Renovation	kr.	3.594	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.	21.379			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.237 md. / 110.846 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.403 md. / 88.831 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: Albert Naurs Vej 27, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 713-1037
Ejerudgift/md.: kr. 1.782

Dato: 12.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.320.000
Nr. 4: hovedstol kr. 290.000
Nr. 5: hovedstol kr. 211.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.153.000
Nr. 7: hovedstol kr. 90.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ryeshøj Formand Erik Uldall Andersen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.